

---

---

# ÅRSREDOVISNING

---

---

för tiden 1 januari 2018 till och med 31 december 2018

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgifter så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Brf Draget avge förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning avseende räkenskapsåret 2018. Styrelsen avger även en budget för år 2019.

### FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheten Långreven 13 i Sofia församling inom Stockholms kommun den 1993-01-15. På denna tomt uppfördes år 1929 en byggnad som renoverades år 1986 med stambyten och numera omfattar 31 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om totalt 1.131 kvadratmeter.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Storlek	Bostadsrätter	Hyseslägenheter	Totalt
1 rum o kök	29	1	30
3 rum o kök	1		1
Total	30	1	31
Kvadratmeter	1 097	34	1 131

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår försäkring gällande brand, vattenskada, inbrott samt ansvar.

### **Styrelse och förvaltning**

Styrelsen har sedan 12 april 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter har varit Jan-Olof Ask, Henrik Bäckström, Doreen Chiang-Söderström, Maria Gustafsson och Tintin Scheynius. Suppleanter har varit Ulf Dreber och Ebba Ulander.

Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Föreningens hemsida: [www.brfdraget.se](http://www.brfdraget.se)

### **Revisor**

Revisor har varit Marie Sjöberg

### **Föreningsfrågor**

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2018.

### **Överlåtelse**

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (30 st lägenheter) och 1 hyresgäst. Under år 2018 har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna uppgick vid årets slut i genomsnitt till 244 kr/kvm/år.

### **Reparationer och underhåll**

Föreningen har under året haft normala reparations och underhållskostnader.

### **Föreningens ekonomi**

Årets resultat visar ett underskott på kr 221 251

### **Förslag till resultatdisposition**

#### **Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

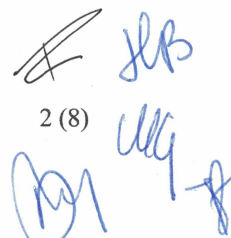
Balanserat resultat	201 372
Årets resultat	-221 251
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-19 879</b>

#### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-19 879
-------------------------	---------

**Ställda panter** Inga

**Ansvarsförbindelser** Inga

  
2 (8)

## RESULTATRAPPOR

VERKSAMHETENS INTÄKTER	180101-181231	170101-171231
<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>		
Hysesintäkter, bostäder	59 292,00	58 806,00
Årsavgifter, bostäder	267 960,00	281 976,00
<b>Summa årsavgifter &amp; hyror</b>	<b><u>327 252,00</u></b>	<b><u>340 782,00</u></b>
Överlåtelseavgifter	2 270,00	1 120,00
Pantsättningsavgifter	890,00	896,00
Avgift andrahandsuthyrning	26 367,00	23 386,00
<b>Summa särskilt debiterade avgifter</b>	<b><u>29 527,00</u></b>	<b><u>25 402,00</u></b>
<b>Övriga verksamhetsintäkter</b>		
Övriga ersättningar & intäkter	8 100,00	3 250,00
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b><u>8 100,00</u></b>	<b><u>3 250,00</u></b>
<b>SUMMA VERKSAMHETSINTÄKTER</b>	<b><u>364 879,00</u></b>	<b><u>369 434,00</u></b>
<b>VERKSAMHETENS KOSTNADER</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Medlemsaktiviteter	-5 025,00	-892,00
Bankavgifter	-787,50	-786,00
Medlemsavgift Fastighetsägaren	-5 082,00	-4 997,00
Övriga driftkostnader	-29 949,00	-30 165,00
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>-40 843,50</u></b>	<b><u>-36 840,00</u></b>
<b>Avtalsbundna kostnader</b>		
Entré mattor	-2 234,00	-2 193,00
Jouravtal	-1 820,00	-1 785,00
Försäkringspremier	-22 519,00	-19 757,00
Kabel-TV / webbhotell	-18 641,00	-16 104,00
Kameral förvaltning	-12 000,00	-12 000,00
<b>Summa avtalsbundna kostnader</b>	<b><u>-57 214,00</u></b>	<b><u>-51 839,00</u></b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El för fastigheten	-141 587,00	-110 875,00
Vatten & avlopp (VA)	-47 248,00	-48 540,00
Sophämtning	-14 032,00	-13 420,00
Grovsopor	-3 060,00	-5 008,00
<b>Summa taxebundna kostnader</b>	<b><u>-205 927,00</u></b>	<b><u>-177 843,00</u></b>

	Not	180101-181231	170101-171231
<b>Reparationer &amp; underhåll</b>			
Port och lås		-8 335,00	-3 945,00
Trädgård		-27 268,00	-18 487,00
Städning		-725,00	-11 862,00
Värmeanläggning		-2 795,00	0,00
Övrigt		-35 233,00	-14 385,00
<b>Summa löpande rep. &amp; underhåll</b>		<b><u>-74 356,00</u></b>	<b><u>-48 679,00</u></b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b><u>-378 340,50</u></b>	<b><u>-315 201,00</u></b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b><u>-13 461,50</u></b>	<b><u>54 233,00</u></b>
<b>Avskrivningar</b>	1		
Avskrivning byggnader		-45 369,00	-45 369,00
Avskrivning fasadrenovering		-63 809,00	-63 809,00
Avskrivning låssystem		-6 864,00	-6 864,00
Avskrivning bergvärme		-55 800,00	-55 800,00
<b>Summa avskrivningar</b>		<b><u>-171 842,00</u></b>	<b><u>-171 842,00</u></b>
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b><u>-185 303,50</u></b>	<b><u>-117 609,00</u></b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		5 499,24	5 995,12
<b>Netto finansiellt resultat</b>		<b><u>5 499,24</u></b>	<b><u>5 995,12</u></b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b><u>-179 804,26</u></b>	<b><u>-111 613,88</u></b>
<b>Skatt</b>			
Kommunal fastighetsavgift		-41 447,00	-40 703,00
<b>Summa skatt</b>		<b><u>-41 447,00</u></b>	<b><u>-40 703,00</u></b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b><u>-221 251,26</u></b>	<b><u>-152 316,88</u></b>

## BALANSRAPPORT

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>	2		
Byggnader		9 073 720,00	9 073 720,00
Värdeminskning byggnader		-1 179 687,00	-1 134 318,00
Mark		1 213 945,00	1 213 945,00
Fasadrenovering		1 914 265,50	1 914 265,50
Värdeminskning Fasadrenovering		-1 173 044,00	-1 109 235,00
Låssystem		68 624,00	68 624,00
Akkumulerad avskrivning låssystem		-48 032,00	-41 168,00
Bergvärme		836 930,00	836 930,00
Akkumulerad avskrivning bergvärme		-241 730,00	-185 930,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>10 464 991,50</u></b>	<b><u>10 636 833,50</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förutbetalda kostnader		2 931,00	2 758,00
Förutbetalda försäkringar		9 334,00	8 238,00
Fordran årsavgifter		6 102,00	9 446,00
Nordea, PlusGiro		73 962,96	18 735,46
Nordea, sparkonto		297 182,41	377 182,41
SBAB, sparkonto	3	1 511 537,24	1 506 033,00
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 901 049,61</u></b>	<b><u>1 922 392,87</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>12 366 041,11</u></b>	<b><u>12 559 226,37</u></b>

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetald insats, grundavgifter		4 041 517,00	4 041 517,00
Upplåtelseavgifter		7 288 900,00	7 288 900,00
Fond för yttre underhåll		958 340,00	958 340,00
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b><u>12 288 757,00</u></b>	<b><u>12 288 757,00</u></b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		201 372,37	353 689,25
Årets resultat		-221 251,26	-152 316,88
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b><u>-19 878,89</u></b>	<b><u>201 372,37</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b><u>12 268 878,11</u></b>	<b><u>12 490 129,37</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		40 156,00	11 994,00
Skattekonto		-294,00	-299,00
Skatteskulder		3 623,00	3 404,00
Upplupna kostnader		19 231,00	21 794,00
Förutbetalda årsavgifter/hyror		34 447,00	32 204,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>97 163,00</u></b>	<b><u>69 097,00</u></b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>12 366 041,11</u></b>	<b><u>12 559 226,37</u></b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd bokföres yttre fonden f.o.m. 2006 som bundet eget kapital och avsättningar samt disponering av fonden beslutas av föreningsstämman. Reservering och ianspråktagande av medlen ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Årsredovisningen har upprättats enligt K2 regelverk.

### NOTER

#### 1 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fasadrenovering	3,33 %
Låssystem	10 %
Bergvärmeanläggning	6,67 %

#### 2 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Anskaffnings datum	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Byggnad	1993-01-15	7 939 402	- 45 369	-1 179 687	7 894 033
Mark	1993-01-15	1 213 945			1 213 945
Fasadrenovering	2004	805 030	-63 809	-1 173 044	741 221
Låssystem	2013	27 456	- 6 864	-48 032	20 592
Bergvärme	2014	651 000	-55 800	-241 730	595 200
<b>Summa</b>		10 636 833	- 171 842	-2 642 493	10 464 991

	2018	2017
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>

### 3 FASTRÄNTEPLACERING

#### Sparkonto SBAB

Tidsperiod 2017-12-29 tillsvidare  
Räntesats f.n. 0,35 %  
Belopp kr 1.511.537

### 4 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 041 517	7 288 900	958 340	353 689	-91 154
Överföring från föregående år				-91 155	91 154
Årets resultat					-152 317
Belopp vid årets utgång	4 041 517	7 288 900	958 340	353 689	-152 317

### 5 NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Årets resultat exkl. avskrivningar = kassaflöde	-49 409	19 526	283 719	96 255	131 933
Driftskostnader per kvm	1 131	269	246	225	279
Totala kostnader per kvm	1 131	335	279	316	296
Räntekostnader	0	0	0	0	0
Skuldsättningsgrad	0	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0	0
Årsavgift per kvm	1 097	244	257	321	378
Banktillgodohavande per kvm	1 097	1 716	1 734	1 732	1 538

Stockholm den 2019-04-01

  
Jan-Olof Ask

  
Henrik Bäckström

  
Doreen Chiang-Söderström

  
Maria Gustafsson

  
Tintin Scheynius

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har  
avlämnats den 2019-04-01

  
Marie Sjöberg



## REVISIONSBERÄTTELSE

För

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRAGET (716419-9452)

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

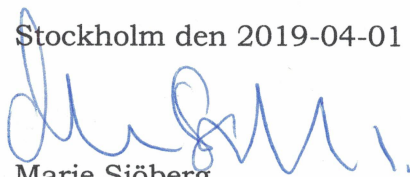
Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2019-04-01



Marie Sjöberg  
Revisor