

Brf Dragarbrunn 63

# Årsredovisning 2019



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT



# Årsredovisning för Brf Dragarbrunn 63

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 63 registrerades 2000.09.06. Fastigheten förvärvades 2001. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

|                               |      |            |
|-------------------------------|------|------------|
| 1 rum och kök                 | 2 st | 110 kv.m   |
| 2 rum och kök                 | 6 st | 527 kv.m   |
| 3 rum och kök                 | 6 st | 738 kv.m   |
| 4 rum och kök                 | 3 st | 336 kv.m   |
| 5 rum och kök                 | 2 st | 340 kv.m   |
| Varav hyreslägenhet           | 1 st |            |
| Parkeringsplatser             |      | 0 st       |
| Total bostadsarea uppgår till |      | 2 051 kv.m |
| Total lokalarea uppgår till   |      | 103 kv.m   |
| Total tomtarea uppgår till    |      | 1 551 kv.m |

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 9:1 med gatuadressen Dragarbrunnsgatan 63 A-C och Bäverns gränd 11 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda tidigt 1800-tal samt 1887. Fastigheten är bebyggd med 2 flerbostadshus i 2 - 3 våningar med inredd vind samt 1 sop/förrådsbyggnad.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

|                                          |                                       |      |
|------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Omläggning yttertak                      | 2002-2004 Renovering av hyreslägenhet | 2017 |
| Renovering fönster                       | 2002-2004 Renovering av fasad vid     | 2017 |
| Fasadrenovering                          | 2002-2004 tobaksaffären               |      |
| Målning trapphus                         | 2004 Renovering värmesystem           | 2019 |
| Totalrenovering av lilla huset           | 2011 och avloppssystem                |      |
| Brandväggar på vinden i stora huset      | 2011                                  |      |
| Isolering av vinden med lösull           | 2011                                  |      |
| Ny elcentral och kablar                  | 2011                                  |      |
| Nytt låssytem har installerats (Swesafe) | 2011                                  |      |
| Markupprustning                          | 2014                                  |      |
| Tak över entréerna A,B,C                 | 2014                                  |      |
| Målning av fönster på innergård          | 2014                                  |      |
| Renovering gårdshus                      | 2014-2015                             |      |

## Styrelsen

För tiden 2019.01.01 till 2019.05.14

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Kent Olsson          | Ordförande |
| Britt Axelsson-Flink | Kassör     |
| Birgitta Heyman      | Ledamot    |
| Sofie Lundell        | Ledamot    |
| Håkan Englund        | Ledamot    |

För tiden 2019.05.14 till 2019.12.31

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Håkan Englund   | Ordförande |
| Birgitta Heyman | Ledamot    |
| Sofie Lundell   | Ledamot    |
| Jonas Listenius | Ledamot    |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Birgitta Heyman och Sofie Lundell.

## Revisorer

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| George Berglund | Revisor           |
| Kent Olsson     | Revisorssuppleant |

## Valberedning

Annica Falck  
Stefanos Kaxiras

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019.05.14. Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Vattenfall Eldistribution (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Upplands Boservice (fastighetsskötsel), Luthagens Städ & Fönsterputs (städ), Com Hem (Kabel-TV och bredbandsuppkoppling), Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Uppsala Vatten (vatten/avlopp och sophämtning) och Ragn-Sells (sophämtning).

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2019 har en överlåtelse av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar var 27 st vid årets början och 27 st vid årets slut.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 189 801 kr, varav reparationer 62 293 kr.

Föreningen har under året renoverat värmesystemet och avloppssystemet till en kostnad på 764 283 kr.

Kostnaden är bokförd som en tillgång på balansräkningen och kommer att slutföras under 2020.

## Verksamheten under året

Asbestsanering av samtliga rörinstallationer i källare A och B (Destroy Rebuild Co AB via Upplands Boservice). Återisolering slutförs under 2020.

Avloppssystemet i Stora huset har spolats och filmats av Swoosh. Ledningarna från lägenheter och ner till källaren är i god kondition och behövde inte åtgärdas.

Avloppsledningarna i källaren var i dåligt skick och har bytts ut mot nya rör i plast (Söderlunds Rör via Upplands Boservice).

Värmesystemet har rengjorts.

Ny industritorktumlare (Miele) har installerats.

Ventilationen i Lilla huset har besiktigats (OVK) och filtren bytts ut.

Ventilationen i Stora huset har besiktigats (OVK). Vissa anmärkningar framkom och de kommer att åtgärdas under 2020.

Ny fastighetsförsäkring har upphandlats (fr o m 1 oktober, Länsförsäkringar).

## Energiförbrukning, jämförelsetal

|             | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Värme (Mvh) | 278         | 267         | 273         | 288         | 277         | 285         |
| EI (Kwh)    | 12 179      | 9 641       | 8 738       | 7 991       | 9 112       | 10 449      |

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 juli 2019.

## Ekonomi, jämförelsetal

|                                                                 | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                                           | 1 219       | 1 203       | 1 199       | 1 203       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                         | -101        | -83         | -318        | -86         |
| Balansomslutning (tkr)                                          | 36 229      | 35 636      | 35 723      | 36 204      |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning)                       | 90,7%       | 92,5%       | 92,5%       | 92,1%       |
| Bankskuld/bostadsrättsyta (kr/kvm)                              | 1 456       | 1 200       | 1 243       | 1 285       |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)                      | 534         | 523         | 523         | 523         |
| Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift) | 2,7%        | 2,2%        |             |             |

## Verksamheten under kommande år

Återisolering av värmeledningar i källaren ska slutföras.

För att minska föreningens kostnader kommer nya upphandlingar rörande städning och fastighetsskötsel att göras.

De anmärkningar som inkom efter OVK av Stora huset ska åtgärdas (Tuna Ventilation AB).

Eventuellt byte av termostater på radiatorerna i Stora huset.

## Underhållsplanering

Avättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 86 500 kr.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets löpande kostnader samt gjord amortering har täckts in av årets intäkter.

### Förändring av eget kapital

|                                  | Insatser och<br>upplåtelseavg. | Yttre repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång          | 33 151 008                     | 223 485                    | -341 337               | -83 516           |
| Disposition av 2018 års resultat |                                | 49 503                     | -133 019               | 83 516            |
| Uttag enligt stämmobeslut        |                                |                            |                        |                   |
| Årets resultat                   |                                |                            |                        | -101 431          |
| Belopp vid årets utgång          | <u>33 151 008</u>              | <u>272 988</u>             | <u>-474 356</u>        | <u>-101 431</u>   |

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -474 356        |
| Årets resultat      | <u>-101 431</u> |
|                     | -575 787        |

Styrelsen föreslår att:

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes  | 49 503          |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråktas | -76 258         |
| till balanserat resultat överföres     | <u>-549 032</u> |
|                                        | -575 787        |

## RESULTATRÄKNING

| <u>Nettoomsättning</u>        | <u>2019</u> | <u>INTÄKTER</u>  | <u>Not</u> | <u>2018</u> |                  |
|-------------------------------|-------------|------------------|------------|-------------|------------------|
| Årsavgifter                   | 1 093 962   |                  |            | 1 080 624   |                  |
| Hysesintäkter                 | 125 346     | 1 219 308        | 1          | 122 592     | 1 203 216        |
| <u>Övriga rörelseintäkter</u> |             |                  |            |             |                  |
| Övriga intäkter               | 120         | 120              |            | 60          | 60               |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>         |             | <u>1 219 428</u> |            |             | <u>1 203 276</u> |

## RÖRELSENS KOSTNADER

|                                             |          |                 |   |          |                |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|---|----------|----------------|
| <u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>  |          |                 |   |          |                |
| Driftskostnader                             | -628 054 |                 | 2 | -648 433 |                |
| Administrationskostnader                    | -46 016  |                 |   | -44 670  |                |
| Fastighetsavgift/skatt                      | -33 118  | -707 188        | 3 | -29 908  | -723 011       |
| <u>Reparation och underhållskostnader</u>   |          |                 |   |          |                |
| Reparationer                                | -62 293  |                 |   | -139 614 |                |
| Planerat underhåll                          | -127 508 | -189 801        |   | -6 318   | -145 932       |
| <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u> |          |                 |   |          |                |
| Byggnader                                   |          | -388 983        |   |          | -388 983       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                      |          | -66 544         |   |          | -54 650        |
| <u>Resultat från finansiella poster</u>     |          |                 |   |          |                |
| Ränteintäkter                               | 0        |                 |   | 0        |                |
| Räntekostnader                              | -34 887  | -34 887         |   | -28 866  | -28 866        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>    |          | -101 431        |   |          | -83 516        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |          | <u>-101 431</u> |   |          | <u>-83 516</u> |

## BALANSRÄKNING

|                                                | <b>TILLGÅNGAR</b>  |                          |                          |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                | <b><u>2019</u></b> | <b><u>Not</u></b>        | <b><u>2018</u></b>       |
| <b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b> |                    |                          |                          |
| Byggnader                                      | 28 728 126         | 4                        | 28 352 826               |
| Mark                                           | 5 126 935          |                          | 5 126 935                |
| Egna lägenheter                                | 1 148 205          | 35 003 266               | 1 148 205                |
|                                                |                    |                          | 34 627 966               |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>            |                    |                          |                          |
| <b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>          |                    |                          |                          |
| Övriga fordringar                              | 2 979              |                          | 2 987                    |
| Förutb.kostnader/uppl.intäkter                 | 16 797             | 19 776 5                 | 22 760                   |
|                                                |                    |                          | 25 747                   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |                    | <b><u>1 206 370</u></b>  | <b><u>982 563</u></b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |                    | <b><u>36 229 412</u></b> | <b><u>35 636 276</u></b> |

## **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                       |            |                          |                          |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b>     |            |                          |                          |
| Insatsskapital                        | 17 697 794 |                          | 17 697 794               |
| Upplåtelseavgifter                    | 15 453 214 |                          | 15 453 214               |
| Yttre reparationsfond                 | 272 988    | 33 423 996               | 223 485                  |
|                                       |            |                          | 33 374 493               |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>      |            |                          |                          |
| Balanserat resultat                   | -474 356   |                          | -341 337                 |
| Årets resultat                        | -101 431   | -575 787                 | -83 516                  |
|                                       |            |                          | -424 853                 |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>    |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut           |            | 2 833 750 6              | 2 326 250                |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>    |            |                          |                          |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 91 000     |                          | 85 000                   |
| Leverantörsskulder                    | 355 507    |                          | 162 447                  |
| Egna skatteskulder                    | 2 789      |                          | 2 504                    |
| Upplupna kostnader                    | 2 107      | 7                        | 17 308                   |
| Förskottsinbetalda hyror/avg          | 96 050     | 547 453                  | 93 127                   |
|                                       |            |                          | 360 386                  |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> |            | <b><u>36 229 412</u></b> | <b><u>35 636 276</u></b> |

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Följande avskrivningstider används:

#### **Gemensamma komponenter:**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Markupprustning          | 20 år |
| Renovering gårdshus      | 20 år |
| Renovering hyreslägenhet | 10 år |

#### **Specifika komponenter:**

| <u>Lilla huset</u>                          |            | <u>Stenhuset</u>        |        |
|---------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Stomme                                      | 190 år     | Stomme                  | 164 år |
| Fönster, dörrar, portar, el och ventilation | 50 år      | Fastighetsförbättringar | 50 år  |
| Tak, fasad, balkong                         | 40 år      |                         |        |
| Övriga byggnadsdelar .                      | 12 - 25 år |                         |        |

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

#### **NOT NR 1**

|                | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------|-------------|-------------|
| Hyra, bostäder | 125 346     | 122 592     |
| SUMMA          | 125 346     | 122 592     |

#### **Hysesintäkter**

#### **NOT NR 2**

|                            | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsskötsel, entr    | 66 012      | 63 912      |
| Fastighetsskötsel, extra   | 16 364      | 5 324       |
| Städ                       | 45 192      | 44 316      |
| Sotning                    | 0           | 19 170      |
| Obligatoriska besiktningar | 4 875       | 0           |
| El                         | 32 370      | 26 290      |
| Värme                      | 251 741     | 247 538     |
| Vatten                     | 52 179      | 64 754      |
| Sophämtning                | 47 982      | 49 337      |
| transport                  | 516 715     | 520 641     |

#### **Driftskostnader**

|                            |           |                |                |
|----------------------------|-----------|----------------|----------------|
|                            | transport | 516 715        | 520 641        |
| Försäkring                 |           | 71 116         | 76 877         |
| Kabel TV                   |           | 13 878         | 13 585         |
| Övriga fastighetskostnader |           | <u>26 345</u>  | <u>37 330</u>  |
| SUMMA                      |           | <u>628 054</u> | <u>648 433</u> |

### **NOT NR 3**

### **Fastighetsskatt/avgift**

Stenhuset har åsatts värdeår 1929 och 1930 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh). Lilla huset har åsatts värde år 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2012-2027. Fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

### **NOT NR 4**

### **Kungsängen 9:1**

|                        | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde:</b> | 40 843 000        | 34 390 000        |
| Byggnadsvärde          | 21 014 000        | 20 347 000        |
| Markvärde              | <u>19 829 000</u> | <u>14 043 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE   | <u>40 843 000</u> | <u>34 390 000</u> |

### **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 39 459 000 | 33 271 000 |
| Lokaler  | 1 384 000  | 1 119 000  |

### **Bokfört värde:**

|                                     | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Byggnader, stenhuset</b>         | 10 479 550       | 10 479 550       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 139 163       | -2 086 765       |
| Årets avskrivningar                 | <u>-52 398</u>   | <u>-52 398</u>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 191 561       | -2 139 163       |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>8 287 989</u> | <u>8 340 387</u> |

### **Byggnader, lilla huset**

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | 17 058 755        | 17 058 755        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -951 007          | -774 917          |
| Årets avskrivningar                 | <u>-176 090</u>   | <u>-176 090</u>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 127 097        | -951 007          |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>15 931 658</u> | <u>16 107 748</u> |

### **Fastighetsförbättringar**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | 4 169 762        | 4 169 762        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 300 453       | -1 217 058       |
| Årets avskrivningar                 | <u>-83 395</u>   | <u>-83 395</u>   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 383 848       | -1 300 453       |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>2 785 914</u> | <u>2 869 309</u> |

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Markupprustning</b>              | 425 000           | 425 000           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -85 000           | -63 750           |
| Årets avskrivningar                 | <u>-21 250</u>    | <u>-21 250</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -106 250          | -85 000           |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>318 750</u>    | <u>340 000</u>    |
| <b>Renovering gårdshus</b>          | 621 438           | 621 438           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -124 288          | -93 216           |
| Årets avskrivningar                 | <u>-31 072</u>    | <u>-31 072</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -155 360          | -124 288          |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>466 078</u>    | <u>497 150</u>    |
| <b>Renovering hyreslägenhet</b>     | 247 788           | 247 788           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -49 556           | -24 778           |
| Årets avskrivningar                 | <u>-24 778</u>    | <u>-24 778</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -74 334           | -49 556           |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>173 454</u>    | <u>198 232</u>    |
| <b>Pågående arbeten</b>             |                   |                   |
| Uppfört under året                  | 764 283           | 0                 |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>764 283</u>    | <u>0</u>          |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <u>28 728 126</u> | <u>28 352 826</u> |

**NOT NR 5**

**Förutbet.kostn/uppl.intäkter**

|                                   | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 13 243             | 19 291             |
| Förutbetald kabeltvavgift         | <u>3 554</u>       | <u>3 469</u>       |
| <b>SUMMA</b>                      | <u>16 797</u>      | <u>22 760</u>      |

**NOT NR 6**

**Skulder kreditinstitut**

|                                                         | <b><u>Räntejust.</u></b> | <b><u>Ränta</u></b> | <b><u>Skuld</u></b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                                                | 2020.01.28               | 1,265%              | 826 250             |
| Swedbank                                                | 2020.03.28               | 1,608%              | 1 000 000           |
| Swedbank                                                | 2020.03.28               | 1,608%              | 500 000             |
| Swedbank                                                | 2022.03.28               | 0,970%              | <u>598 500</u>      |
| <b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>                              |                          |                     | <u>2 924 750</u>    |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering |                          |                     | -91 000             |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                   |                          |                     | <u>2 833 750</u>    |

**NOT NR 7**

**Upplupna kostnader**

|                                 | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Upplupna styrelsekostnader      | 0                  | 15 000             |
| Upplupen räntekostnad           | <u>2 107</u>       | <u>2 308</u>       |
| <b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b> | <u>2 107</u>       | <u>17 308</u>      |

**NOT NR 8**

**Ställda säkerheter**

|                        | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 500 000          | 9 500 000          |

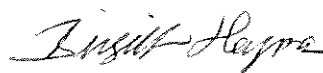
**NOT NR 9**

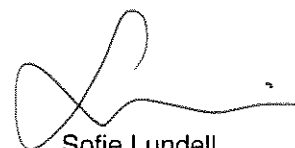
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

**Uppsala**

  
Håkan Englund

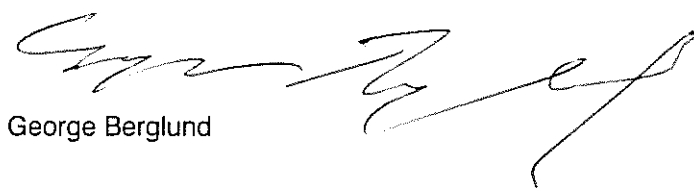
  
Birgitta Heyman

  
Sofie Lundell

  
Jonas Listenius

**REVISIONSPATECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 14/5-20

  
George Berglund

# Revisionsberättelse

## Avseende Brf Dragarbrunn 63

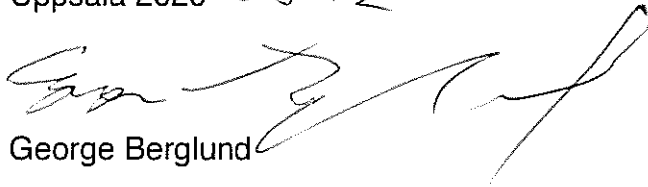
Org.nr. 769606-0842

Jag, George Berglund, är av Brf Dragarbrunn 63 vald lekmannarevisor. För räkenskapsåret 2019 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov och styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2020- 05-12



George Berglund

# Brf Dragarbrunn 63

## Budget 2020

|                                              | Budget<br>2020   | Budget<br>2019   | Utfall<br>2019   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Huvudintäkter</u></b>                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter                                  | 1 017 600        | 997 700          | 1 007 664        |
| Årsavgift, lokal                             | 87 000           | 85 200           | 86 298           |
| Hyra lägenheter                              | 126 300          | 125 300          | 125 346          |
| <b><u>Övriga intäkter</u></b>                |                  |                  |                  |
| Övriga intäkter                              | 0                | 0                | 120              |
| <b><u>Kapitalintäkter</u></b>                |                  |                  |                  |
| Ränteintäkter                                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa intäkter</b>                        | <b>1 230 900</b> | <b>1 208 200</b> | <b>1 219 428</b> |
| <b><u>Drift/förvaltningskostnader</u></b>    |                  |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                            | 68 000           | 66 000           | 66 012           |
| Fastighetsskötsel, extra                     | 20 000           | 30 000           | 16 364           |
| Städ                                         | 49 000           | 48 000           | 45 192           |
| Obligatoriska besiktningar                   | 0                | 0                | 4 875            |
| Löpande underhåll                            | 75 000           | 75 000           | 62 293           |
| Periodiskt underhåll                         | 0                | 0                | 127 508          |
| Elektricitet                                 | 35 000           | 33 000           | 32 370           |
| Uppvärmning                                  | 271 000          | 281 000          | 251 741          |
| Vatten                                       | 76 000           | 63 000           | 52 179           |
| Renhållning                                  | 50 000           | 48 000           | 47 982           |
| Försäkringar                                 | 54 000           | 79 000           | 71 116           |
| Kabel TV                                     | 23 000           | 23 000           | 13 878           |
| Fastighetsavgift/skatt                       | 33 700           | 32 700           | 33 118           |
| Redovisningstjänster                         | 47 400           | 46 000           | 46 016           |
| Övriga förvaltningskostnader                 | 35 000           | 35 000           | 26 345           |
| <b><u>Personalkostnader/arvoden</u></b>      |                  |                  |                  |
| Arvoden styr. o rev                          | 20 000           | 20 000           | 0                |
| Sociala avgifter                             | 6 300            | 6 300            | 0                |
| <b><u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u></b> |                  |                  |                  |
| Avskrivning (som täcks av årsavg)            | 299 300          | 260 300          | 260 283          |
| Avskrivning (resterande del)                 | 126 800          | 128 700          | 128 700          |
| Räntekostnader                               | 40 000           | 36 000           | 34 887           |
| <b>Summa kostnader</b>                       | <b>1 329 500</b> | <b>1 311 000</b> | <b>1 320 859</b> |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>-98 600</b>   | <b>-102 800</b>  | <b>-101 431</b>  |
| <b><u>I resultatdispositionen</u></b>        |                  |                  |                  |
| Avsättning yttre rep.fond                    | 50 400           | 49 200           | 49 503           |
| <b>Resultat efter avsättning fond</b>        | <b>-149 000</b>  | <b>-152 000</b>  | <b>-150 934</b>  |

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

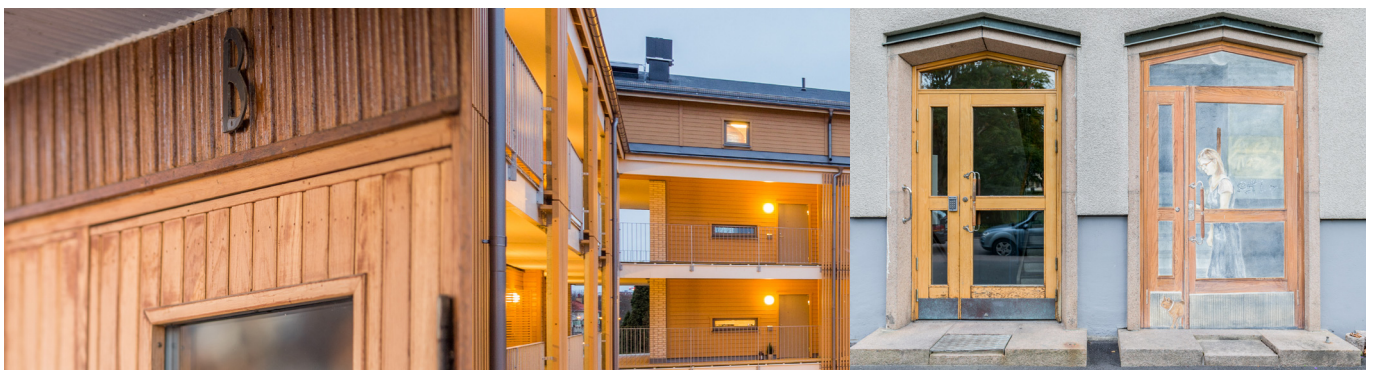
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)