

Årsredovisning för

Brf Draken

769616-3307

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Draken, 769616-3307 får härmed avge årsredovisning för 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Jönköpings Kommun.

Verksamheten

Vid årets utgång var medlemsantalet 48 stycken fördelade på 32 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelse och bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning innan fondavsättning men ett negativt saldo efter fondavsättning. Justerat för föreningens extraordinära intäkter och kostnader så har föreningens resultat efter avsättning till underhållsfond varit negativt flera år i rad, vilket kan komma att påverka framtida avgifter för respektive bostadsrättsinnehavare, eftersom föreningen över tid måste ta ut avgifter som täcker de kostnader föreningen har, inklusive avsättningar till underhållsfond.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Emil Svensson

Ordinarie ledamöter

Sebastian Eriksson

Magnus Olsson

Per Sundåker

Nicoline Vackerberg

Elin Åberg

Suppleanter

Maria Aspegren

Beth Yvonne Broo

Johan Sunnåker

Revisor

KPMG, Agnes Wiberg

Bengt Hellberg

Valberedning

Linnéa Wiktorsson

Anna Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits, inklusive årsstämman som hölls den 29

AW

mars 2021.

Fastigheten

Föreningen heter bostadsrättsföreningen Draken. Fastigheten på Gelbgjutargatan 16-22 köptes i september 2007 av tidigare ägaren Stenloch Förvaltnings AB. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset i Bromma.

Fastigheten Gelbgjutargatan 16 är byggd under 1800-talets första hälft. Huset som benämns Västra Fridhem totalrenoverades 1990-1991. Fastigheten Gelbgjutargatan 18 är byggd 1990-1991 och benämns Rosenholm.

Fastigheten Gelbgjutargatan 20-22 är byggd någon gång under 1870-talet och tillhörde tidigare gården Hjertmanskärr och var belägen närmare Munksjön. Vid skapandet av området flyttades huset från sin ursprungliga plats till där det står idag. Huset totalrenoverades 1990-1991.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-29 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-29.

Fastighetens värdeår är 1990. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Genuin miljö

Husen är samlade kring tre innergårdar i genuin miljö. Vissa hus är K-märkta.

Kålgården är inventerat, dokumenterat och klassat som bevarandoområde. Det innebär att vi är ålagda att bevara utseendet på gårdarna i ursprungligt skick. Därför måste vi alltid först diskutera med föreningens styrelse när det till exempel gäller:

- Uppsättning av markiser.
- Gräva nya eller förändra befintliga rabatter.
- Exteriör målning.
- Bygga upp altaner och uteplatser, staket, grindar, vind och solskydd etc.
- Ta bort grus, stensättningar, gångar eller övertäcka befintliga stenpartier.

Byggnadens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 163 tkr och planerat underhåll för 1 208 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet Årets utförda underhåll.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 630 tkr (280 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Typ av underhåll	tkr
Byte av lägenhetsaggregat	1 208

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

FF-Fastighetsservice AB Ekonomisk och administrativ förvaltning
FF-Fastighetsservice AB Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Länsförsäkringar Försäkringar
Com Hem AB Kabel-TV
Jönköpings Energi Fjärrvärme, El nätleverantör, El leverans
Suez Recycling AB Avfall återvinning
GT-hiss AB Serviceavtal hiss
Inspecta AB Besiktning hiss
Handelsbanken Stadshypotek Långgivare

Fastighetsbeteckning: Jönköping Draken 20

Adress: Gelbgjutargatan

Byggår: 1800- talet, 1990-1991

Taxeringsvärde: 36 872 000 kronor varav byggnadsvärde 23 400 000 kronor

Total boyta: 2 163 m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 8 stycken

2 rum och kök: 14 stycken

3 rum och kök: 10 stycken

P-anläggning

14 stycken

Antal medlemmar vid årets ingång: 49 stycken

Tillkommande medlemmar: 14 stycken

Avgående medlemmar: 15 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 48

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under året.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer

sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. *AN*

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 816	1 724	1 683	1 630	1 615
Resultat efter finansiella poster	-832	246	309	1 257	-597
Soliditet, %	57,6	59,0	58,0	58,0	56,0
Balansomslutning	34 173	34 942	34 657	34 388	33 298
Årsavgift per kvm	773	770	722	704	719
Lån per kvm	6 550	6 550	6 299	6 550	6 550
Ränta per kvm	95	94	92	86	131
Underhållsfond per kvm	917	1 184	859	638	347

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 775 058	2 561 482	-2 074 187	245 707
Resultat disp enligt stämmobeslut			245 707	-245 707
Fonddispoenl årsstämmobeslut		630 000	-630 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 208 351	1 208 351	
Årets resultat				-831 843
Belopp vid årets slut	19 775 058	1 983 131	-1 250 129	-831 843

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 250 129
årets resultat	-831 843
Totalt	-2 081 972
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	630 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 208 351
balanseras i ny räkning	-1 503 621
Summa	-2 081 972

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 815 647	1 805 815
Övriga rörelseintäkter		5 676	7 766
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 821 323	1 813 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-808 895	-858 504
Övriga externa kostnader	3	-1 335 136	-200 857
Personalkostnader	4	-31 794	-31 529
Avskrivningar	5	-275 836	-278 647
Summa rörelsekostnader		-2 451 661	-1 369 537
Rörelseresultat		-630 338	444 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 511	6 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 016	-204 358
Summa finansiella poster		-201 505	-198 337
Resultat efter finansiella poster		-831 843	245 707
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-831 843	245 707
Skatter			
Årets resultat		-831 843	245 707

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 121 375	31 397 212
Summa materiella anläggningstillgångar		31 121 375	31 397 212
Summa anläggningstillgångar		31 121 375	31 397 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 302	6 778
Övriga fordringar		0	27 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 211	67 490
Summa kortfristiga fordringar		106 513	101 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 945 260	3 443 515
Summa kassa och bank		2 945 260	3 443 515
Summa omsättningstillgångar		3 051 773	3 545 040
SUMMA TILLGÅNGAR		34 173 148	34 942 252

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 775 058	19 775 058
Fond för yttre underhåll		1 983 131	2 561 482
Summa bundet eget kapital		21 758 189	22 336 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 250 129	-2 074 187
Årets resultat		-831 843	245 707
Ansamlad förlust		-2 081 972	-1 828 480
Summa eget kapital		19 676 217	20 508 060
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 667 000	14 167 000
Summa långfristiga skulder		4 667 000	14 167 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	9 500 000	0
Leverantörsskulder		61 479	33 815
Skulder till koncernföretag		0	900
Skatteskulder		5 207	4 555
Övriga skulder		3 624	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	259 621	227 922
Summa kortfristiga skulder		9 829 931	267 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 173 148	34 942 252

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Cirkulationspump	10
-Ombyggnad av lägenhet	40
-Fjärrvärmecentral	25 <i>AN</i>

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter p-plats & garage	58 788	58 800
Årsavgifter bostäder	1 672 958	1 664 754
Kabel-TV	83 820	81 840
Kravavgifter	60	420
Öresutjämning	21	1
Summa	1 815 647	1 805 815

Not 2 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Serviceavtal	968	934
Fastighetsskötsel	29 093	25 235
Städning	0	9 216
Sotning		4 390
Obligatorisk ventilationskontroll		14 383
Hiss	2 214	974
Reparation & Underhåll	162 892	252 350
El	41 652	46 353
Fjärrvärme	228 953	167 522
Vatten	78 895	60 087
Renhållning	53 225	49 570
Snöröjning	15 635	10 181
Övriga driftskostnader	17 019	47 427
Försäkringspremie	45 845	39 060
Kabel-TV	85 705	85 094
Fastighetsskatt	46 799	45 728
Summa	808 895	858 504

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Förbrukningsinventarier	1 397	7 377
Förbrukningsmaterial		4 466
Planerat underhåll	1 208 351	
Inkassokostnader	183	60
Kundförluster	6 901	
Revisionsarvoden	21 288	12 113
Förvaltningsarvoden	86 810	162 578
Övriga förvaltningskostnader	6 523	3 591
Bankkostnader	1 317	1 750
Övriga avdragsgilla kostnader	2 366	8 922
Summa	1 335 136	200 857 <i>AN</i>

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 794	6 529
Summa	31 794	31 529

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning byggnader	233 730	233 729
Avskrivning om- & tillbyggnad	42 106	44 918
Summa	275 836	278 647

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 876 094	33 876 094
	33 876 094	33 876 094
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 478 882	-2 200 235
-Årets avskrivning enligt plan	-275 837	-278 647
	-2 754 719	-2 478 882
Redovisat värde vid årets slut	31 121 375	31 397 212
Bokfört värde byggnader	25 516 673	25 792 510
Bokfört värde mark	5 604 702	5 604 702
	31 121 375	31 397 212

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-06-30	1,48%	9 500 000	9 500 000
SEB	2024-03-28	1,37%	4 667 000	4 667 000
			14 167 000	14 167 000
Inteckningslån			14 167 000	14 167 000
Avgår kortfristig del inom 1 år			-9 500 000	0
Villkorsändring 2-5 år från balansdagen			-4 667 000	-14 167 000
			0	0

Faktisk amortering kommande år beräknas bli 0 kronor *an*

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Företagsinteckningar	23 790 000	23 790 000
Summa ställda säkerheter	23 790 000	23 790 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	355	355
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	112 689	137 325
Upplupna kostnader	134 077	76 341
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 900
	259 621	227 921

Underskrifter

Jönköping 17 / 3 2022


Emil Svensson
Styrelseordförande


Magnus Olsson


Nicoline Vackerberg


Sebastian Eriksson


Per Sundåker


Elin Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2022


KPMG, Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor


Bengt Hellberg
Föreningsvald revisor