

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Draken 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Louis Marcel Gosztonyi	Ordförande
Bengt Göran Frendin	Sekreterare
Mikael Ronnie Uhno	Kassör

Anna Kari Elisabeth Lindkvist	Suppleant
-------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Roland Dansell
Ingrid Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
DRAKEN 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 3 flerbostadshus.

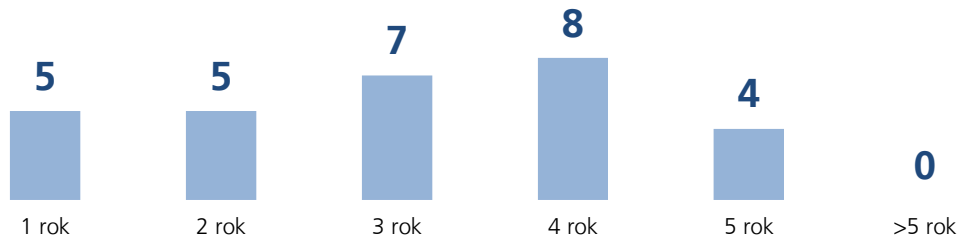
Värdeåret är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 684 m², varav 2 403 m² utgör lägenhetsyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang/Pub	241 m ²	2012-10-01 - 2015-09-30
Mobilmast	1 m ²	2008-05-01 - 2018-04-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2015	GR Avloppsrensning AB
Renovering äldre balkongdörrar	2015	Lennart Carlsson
Fastighetsnät, internet	2014	Leverantör Stockholms Stadsnät
Nya tilluftsventiler	2014	AB Svensk Sotning & Eldstadsbesiktning
Renovering av tvättstuga	2014	Waldemar Melkovski
Garantibesiktning lägenhetsfönster	2013	Genomförd
Golvård trapphus	2013	Genomförd
Nya källarförråd	2013	Troax förråd
Garantibesiktning stambyte	2011	Genomförd
Renovering lägenhetsfönster	2011	Tumba Glas AB. Måleri av karm och bäge, byte av glas till energiglas.
Nya balkonger	2009	WMP Balkong AB, bygglov giltigt till 2016
Stambyte sista 1/3	2009	Titania AB
Ommålning av hissar	2008	Ommålning av hisskorg och hisschakt.
Renovering trapphus	2007 - 2008	Ommålning av tak, väggar och snickerier.
Renovering innergård	2007	Plantering av växter med tillhörande stenbeläggning samt sittbänkar.
Stambyte 2/3	2002 - 2003	Färdigställt
Elstambyte	2002 - 2003	Färdigställt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissar	2016	Nya hissmaskiner och förlängning till plan 5 i samband med inredning av vind
installera fler pumpgröpar	2017	Gamla Stans rör är vidtalade att sätta igång efter vindsprojektets avslut
Byte av avloppsrör gården	2017	Anbud kommer att tas in under våren
Målning av trapphusens fönster	2018	Anbud kommer att tas in under våren 2017
Stamspolning	2019	Återkommande underhåll med ca 5 årsintervall

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV & Internetleverantör	ComHem
Teknisk Förvaltning	Adfingo Fastighetservice AB
Trapphusstäd	Gösta Melin HB
Service sopsug	Envac
Entrémattor	Carpeting
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Klottersanering	Arema
Internet 100 mbit per lgh	Stockholms Stadsnät
Hisservice	Hissen AB

Övrig information

Vind bygget är fortfarande inte klart vilket medför att det är svårt att planera mer exakt när renoveringar och förbättringar skall ske.

Föreningens ekonomi

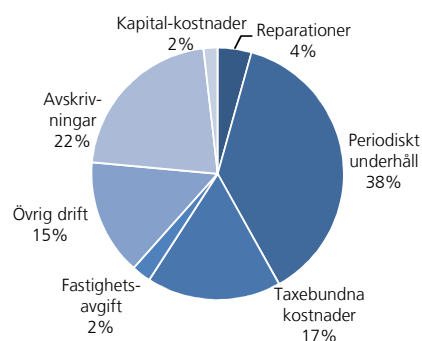
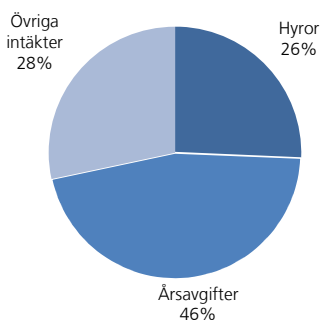
Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god efter vindsförsäljningen. När full betalning skett förväntas ekonomin bli ännu bättre.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-04-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 888 192	2 339 867
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 152 560	1 881 066
Finansiella intäkter	479	961
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 393
Balkongfond	5 460	5 460
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 548
	2 158 499	1 957 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 416 142	1 246 626
Finansiella kostnader	55 788	66 083
Ökning av materiella anläggningstillgångar	971 090	0
Ökning av kortfristiga fordringar	755	0
Minskning av långfristiga skulder	104 359	96 394
Minskning av kortfristiga skulder	146 927	0
	3 695 061	1 409 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 351 630	2 888 192
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 536 562	548 325

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av det starkt försenade vindprojektet som går vidare i långsam takt och beräknas vara klart under våren. Arbetet i projektgruppen har, trots förseningen fungerat i samstämmighet och mötena med Axxonens projektledare var under första halvan av året regelbundna för att under hösten stanna av. I de två stora lägenheterna har inflyttning skett efter interimsk besked alldeles i slutet av året. Av de två mindre börjar nu den något större att närma sig ett inflyttningsdatum. Projektledaren för vindsbygget sade upp sig i slutet av året men har lovat kvarstanna tills alla lägenheterna är färdiga. Styrelsearbetet i föreningen har fungerat smidigt och möten har hållits regelbundet en gång i månaden. Vi bytte ut samtliga gamla otäta lägenhetsdörrar i huset till moderna säkerhetsdörrar av högsta klass (Tortellini) till en kostnad av c:a 60000 kr styck. Detta var nödvändigt för att höja brandsäkerheten i samband med vindsbygget eftersom det är ett myndighetskrav kopplat till vindsbygget. Brandisolering av de gamla igenbyggda köksingångdörrarna och ljusinsläppsönstren mellan lägenheterna i trapphusen ingår också i brandsäkerhetsarbetet. Detta brandisoleringsarbete organiserades på styrelsens initiativ för att om möjligt påskynda Axxonen Properties AB starkt försenade bygge.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st.

Tillkommande medlemmar: 4 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	500	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 966	1 580	1 966	1 848
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 141	1 184	1 224	5 138
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	147	131	110	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	25	120	151
Soliditet (%)	68	68	68	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 007	-110	-1 212	-692
Nettoomsättning (tkr)	1 543	1 647	1 967	1 967

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 403 m² bostäder och 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 796 579	0	0	30 796 579
Upplåtelseavgifter	3 968 354	0	0	3 968 354
Fond för yttre underhåll	2 288 549	183 800	0	2 104 749
Balkongfond	15 015	5 460	0	9 555
S:a bundet eget kapital	37 068 497	189 260	0	36 879 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 479 144	-183 800	-109 658	-4 185 687
Årets resultat	-1 006 804	-1 006 804	109 658	-109 658
S:a ansamlad förlust	-5 485 948	-1 190 604	0	-4 295 344
S:a eget kapital	31 582 549	-1 001 344	0	32 583 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-1 006 804
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 295 345
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 800
summa balanserat resultat	-5 485 949
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 187 140
att i ny räkning överförs	-4 298 809

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 542 879	1 646 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	609 681	234 509
Summa rörelseintäkter		2 152 560	1 881 066
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 166 975	-908 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 993	-284 712
Personalkostnader	Not 6	-73 174	-53 190
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 913	-678 976
Summa rörelsekostnader		-3 104 055	-1 925 602
RÖRELSERESULTAT		-951 495	-44 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		479	961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 788	-66 083
Summa finansiella poster		-55 309	-65 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 006 804	-109 658
ÅRETS RESULTAT		-1 006 804	-109 658

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 44 927 519	44 671 873
Maskiner och inventarier	Not 9 27 531	0
Summa materiella anläggningstillgångar	44 955 050	44 671 873
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 957 850	44 674 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 423 046	2 958 853
Summa kortfristiga fordringar	1 423 046	2 958 853
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 423 046	2 958 853
SUMMA TILLGÅNGAR	46 380 896	47 633 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 764 933	34 764 933
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 288 549	2 104 749
Balkongfond		15 015	9 555
Summa bundet eget kapital		37 068 497	36 879 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 479 144	-4 185 687
Årets resultat		-1 006 804	-109 658
Summa fritt eget kapital		-5 485 948	-4 295 344
SUMMA EGET KAPITAL		31 582 549	32 583 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 633 500	2 746 043
Summa långfristiga skulder		2 633 500	2 746 043
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	107 484	99 300
Leverantörsskulder		174 923	200 225
Skatteskulder		144 519	133 580
Övriga skulder		11 620 000	11 620 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	117 922	250 485
Summa kortfristiga skulder		12 164 847	12 303 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 380 896	47 633 526

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år	15 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	30 år	30 år
Fiber/bredband	10 år	10 år
Tvättmaskin/tumlare	5 år	
Säkerhetsdörrar	40 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	990 406	1 202 633
Hyror lokaler	552 456	443 914
Öresutjämning	17	9
	1 542 879	1 646 557

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	7 600	6 840
Övriga intäkter	602 081	227 669
	609 681	234 509

Not 4	2016	2015
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	41 250	37 500
Fastighetsskötsel beställning	438	14 745
Fastighetsskötsel gård beställning	-438	0
Snöröjning/sandning	0	2 250
Städning entreprenad	38 077	38 966
Städning enligt beställning	11 867	1 425
Mattvätt/Hyrmattor	7 992	7 795
Hissbesiktning	2 488	18 131
Myndighetstillsyn	3 210	0
Gemensamma utrymmen	12 746	2 808
Gård	3 360	3 878
Serviceavtal	12 865	6 182
Förbrukningsmateriel	10 047	243
Störningsjour och larm	0	18 159
	143 901	152 082
Reparationer		
Tvättstuga	1 675	2 424
Sophantering/återvinning	3 371	2 415
Entré/trapphus	40 488	0
Lås	13 159	6 326
VVS	63 123	21 739
Värmeanläggning/undercentral	0	9 645
Ventilation	3 375	0
Hiss	1 275	4 284
Fönster	0	10 595
Balkonger/altaner	0	48 401
Mark/gård/utemiljö	9 686	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 868
Vattenskada	1 795	0
	137 947	113 697
Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 039 500	0
Vind	90 000	0
Entré/trapphus	35 690	0
Tak	21 950	0
	1 187 140	0
Taxebundna kostnader		
El	37 475	32 384
Värme	395 691	351 643
Vatten	70 480	65 787
Sophämtning/renhållning	33 728	51 372
Grovsopor	7 857	0
	545 231	501 186
Övriga driftkostnader		
Försäkring	38 027	36 509
Markhyra/välgavgift/avgäld	0	1 030
Kabel-TV	7 809	7 749
Bredband	29 568	29 304
	75 404	74 592
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 352	67 167
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 166 975	908 724

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Juridiska åtgärder	81 931	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	1 731	640
	Styrelseomkostnader	4 183	3 850
	Fritids- och trivselkostnader	-354	1 737
	Förvaltningsarvode	66 068	63 480
	Administration	2 304	1 575
	Konsultarvode	0	194 575
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 980
		175 993	284 712

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Föreningen har ingen anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 000	43 500
	Sociala kostnader	15 174	9 690
		73 174	53 190

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	350 901	350 901
	Förbättringar	333 953	328 075
	Maskiner	3 059	0
		687 913	678 976

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 996 879	48 861 929
	Nyanskaffningar	940 500	134 950
	Utgående anskaffningsvärde	49 937 379	48 996 879
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 325 006	-3 646 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-684 854	-678 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 009 860	-4 325 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 927 519	44 671 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 565 975	5 565 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 178 000	24 036 000
	Taxeringsvärde mark	38 080 000	28 876 000
		61 258 000	52 912 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 200 000	49 800 000
	Lokaler	4 058 000	3 112 000
		61 258 000	52 912 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 750	43 750
	Nyanskaffningar	30 590	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 340	43 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 750	-43 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 058	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 808	-43 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 532	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	71 416	70 661
	Klientmedel hos SBC	1 351 630	2 888 192
		1 423 046	2 958 853
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 104 749	1 946 013
	Reservering enligt stadgar	183 800	158 736
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 288 549	2 104 749

Not 13	ÖVRIGA FONDER	2016-12-31	2015-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	0	4 095
	lanspråktagande	0	-4 095

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SBAB	1,900 %	236 274	237 390	2017-05-18
SBAB	1,970 %	2 504 710	2 607 953	2017-04-20
	Summa skulder till kreditinstitut	2 740 984	2 845 343	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-107 484	-99 300	
		2 633 500	2 746 043	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 203 564 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 400 000	12 400 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Draken 4 fick postboxar i entréerna. En del distributionsproblem uppstod eftersom de båda trapphusen har olika postnummer. Gårdshuset fick först inte ha en egen postboxenhet men efter lite diskussioner gick Post Nord med på att sätta upp en egen enhet för gårdshuset. Nya läckor från fd. vinden upptäcktes. En del störningar i trapphusbelysningen uppstod vilket gjorde att belysningens tidur slutade fungera. Orsaken var svår att fastställa.


Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	8 239	8 600
	Förutbetalda avgifter o hyror	109 683	241 885
		117 922	250 485

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/4 2017



Louis Marcel Gosztanyi
Ordförande



Behgt Göran Frendin
Sekreterare



Anna Kari Lindqvist
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 4, org.nr 769603-4623.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Draken 4 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Draken 4 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

cf

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	990 400	990 406	1 131 146
Hyror lokaler	552 364	552 456	552 364
Öresutjämning	0	17	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 600	0
Övriga intäkter	0	602 081	0
	1 542 764	2 152 560	1 683 510
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-41 250	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-438	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	438	0
Snöröjning/sandning	-10 500	0	-10 000
Städning entreprenad	-38 000	-38 077	-38 000
Städning enligt beställning	-2 300	-11 867	0
Mattvätt/Hyrmattor	-8 200	-7 992	-8 000
Hissbesiktning	-11 000	-2 488	-16 000
Myndighetstillsyn	0	-3 210	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-12 746	0
Gård	-4 000	-3 360	0
Serviceavtal	-6 700	-12 865	-6 500
Förbrukningsmateriel	-5 500	-10 047	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	0
	-138 200	-143 901	-129 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 675	0
Sophantering/återvinning	0	-3 371	0
Entré/trapphus	0	-40 488	0
Lås	0	-13 159	0
VVS	0	-63 123	0
Ventilation	0	-3 375	0
Hiss	0	-1 275	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 686	0
Vattenskada	0	-1 795	0
	-100 000	-137 947	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 039 500	0
Vind	0	-90 000	0
Entré/trapphus	0	-35 690	0
Tak	0	-21 950	0
	0	-1 187 140	0
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-37 475	-36 000
Värme	-385 000	-395 691	-355 000
Vatten	-70 000	-70 480	-62 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-33 728	-52 000
Grovsopor	0	-7 857	0
	-542 000	-545 231	-505 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 500	-38 027	-37 000
Kabel-TV	-8 000	-7 809	-8 000
Bredband	-30 000	-29 568	-29 000
	-77 500	-75 404	-74 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 400	-77 352	-67 914
	-77 400	-77 352	-67 914
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-81 931	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 200	-13 875	-14 200
Föreningskostnader	-2 000	-1 731	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 183	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	354	0
Förvaltningsarvode	-68 500	-66 068	-66 000
Administration	-2 000	-2 304	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-4 980	-5 100
	-96 800	-175 993	-89 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-43 500	-58 000	-43 500
Arbetsgivaravgifter	-13 700	-15 174	-13 700
	-57 200	-73 174	-57 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-350 900	-350 901	-350 901
Förbättringar	-350 600	-333 953	-314 580
Maskiner	0	-3 059	0
	-701 500	-687 913	-665 481
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 790 600	-3 104 055	-1 688 395
RÖRELSERESULTAT	-247 836	-951 495	-4 885
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	92	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	382	0
Låneräntor	-57 000	-55 407	-72 000
Räntekostnader skattekonto	0	-381	0
	-57 000	-55 309	-72 000
RESULTAT	-304 836	-1 006 804	-76 885