

Årsredovisning 2025

Brf Drakhemmet

769604-3798



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Drakhemmet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hemmet 11	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 41 bostadsrätter om totalt 2 146 kvm och 3 lokaler om 234 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 379 kvm.

Styrelsens sammansättning

Catrin Telme	Ordförande
Charlotta Steinwall	Suppleant
Fredrik Eliasson	Styrelseledamot
Kata Blom	Styrelseledamot
Lena Emilson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Tak - Omläggning av tak avseende mattpiskdelen, ej plåttak
Hiss - Ny automatik och nytt kablage
- 2003** ● Fönster - Renovering av bågar, karmar och balkongdörrar
- 2004** ● Tvättstuga - Ny torkutrustning och ommålning
- 2005** ● Fasad - Omputsning av hela fasaden
Balkonger - nya balkonger i samband med fasadrenovering
- 2006-2007** ● Rörstammar - Stambyte och nya badrum
- 2007** ● Elstammar - Elstambyte
- 2008** ● Brandskydd - Ny röklucka
Tvättstuga - 2 nya tvättmaskiner
Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2009** ● Trapphus - totalrenovering av golv, väggar och tak
Tvättstuga - ny torkanläggning i torkrum
- 2010** ● Hiss - Ommålning av hissorgens insida
Port - Nya portar installerades
Tak - Plåttak rengjort, lagat och ommålat
Ventilation - Analys, inventering och rengöring
- 2011** ● Tvättstuga - 1 ny tvättmaskin
- 2013** ● Fönster - Fullständig renovering och ommålning
- 2015** ● Uppvärmning - Ny fjärrvärmeanläggning i pannrum
- 2016** ● Ventilation - nya ventilationsaggregat samt OVK
- 2018** ● Tvättstuga - Ommålning och nya dörrar
- 2019** ● Rörstammar - Stamspolning
Hiss - Ommålning av hissens insida

- 2019** ● Portar - Slipning och betsning
- 2020** ● Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll
Uppvärmning - Insjustering samtliga radiatorer
Uppvärmning - Byte av stamreglerventiler och expansionskärl
Tak - Installation av taksäkerhetsutrustning
- 2021** ● Rökgångar - Renovering av alla rökgångar till öppna spisar
- 2022** ● Fönster - Renovering av ytterkarmar, målning och renovering
Hiss - utbyte och renovering av styrsystem
- 2024** ● Sotning av rökgångar till öppna spisar
Stamspolning av avloppstammar
- 2025** ● Renovering av trägolvet på takterrass samt nytt staket och nya utemöbler

Planerade underhåll

- 2026** ● Ovk
- 2027** ● Radonmätning

Avtal med leverantörer

Basutbud tv	Tele2
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	ITK AB (fd Hissgruppen)
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad Mälardalen AB
Sophantering	Pelican Self Storage och BRF Hemmet 17
Städning	Megatron Entreprenad
UC	Energisparkonsult
Vatten	Stockholm Avfall och Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Lokalhyresgäster:

Keramikstudio 122 kvm

Mobil basstation på taket

Restaurang (matsalsdel) 111 kvm

Reklamplats på fasaden

Hyresgäst:

1 st 61 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förningen har under 2025 amorterat 100.000 kr

Föreningen följer underhållsplan och inga större underhåll planeras de närmaste 10 åren

En läcka på trycksatt ledning under senhösten som resulterade i en vattenskada (försäkringsärende) - arbete pågår och slutförs under jan-mars 2026 - kostnad självrisk samt åldersavdrag.

Ny tvättmaskin införskaffades till tvättstugan

En radiator ersattes med en ny i entrén

Förändringar i avtal

Nytt lokalhyresgästsavtal omförhandlades med Restaurang Löwenbrau till en mer relevant ersättningsnivå samt tydligare gränsdragningslista

För hyresgäst följer Föreningen Allmännyttans årliga höjning med det samma.

Övriga uppgifter

Ingen planerad höjning av avgifterna 2026 - Styrelsen följer dock omvärldsförändringar och kan inte utesluta att kommande höjningar kan ske om saklig grund finns för avgiftshöjningar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 426 201	2 307 385	2 132 594	1 964 230
Resultat efter fin. poster	-291 054	-350 280	-245 457	-1 264 018
Soliditet (%)	82	82	82	85
Yttre fond	2 001 380	1 238 880	510 019	1 083 344
Taxeringsvärde	98 670 000	97 817 000	97 817 000	97 817 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	685	623	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,9	61,9	59,8	61,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 272	3 320	3 368	3 368
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 867	2 910	2 952	2 950
Sparande / kvm totalyta, kr	254	156	149	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	58	66	96
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	200	196	179	227
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	40	30	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	293	275	348
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	2,17	1,76	0,93
Räntekänslighet (%)	4,78	4,85	5,41	5,79

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det operativa resultatet för Föreningen (Resultat ex avskrivningar) är positivt: +463 tkr

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett resultat om -291 tkr. Den huvudsakliga förklaringen är en förändrad avskrivningstakt enligt K3-regelverket.

I samband med övergången till K3 skrivs byggnaden och dess komponenter av enligt en mer detaljerad modell än tidigare. Detta innebär att årets avskrivningar har ökat med cirka 174 tkr jämfört med tidigare år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar resultatet, men innebär ingen motsvarande utbetalning av likvida medel.

Resultatet har även påverkats av en vattenskada under året, vilken medfört kostnader om cirka 100 tkr.

Sammanfattningsvis beror årets negativa resultat främst på ökade avskrivningar till följd av K3-regelverket, samt en enskild skadehändelse under året. Föreningens underliggande ekonomi och kassaflöde påverkas i betydligt mindre utsträckning eftersom avskrivningar inte är en likvid kostnad.

Föreningen har ett positivt kassaflöde, och förstärkt kassan under 2025

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 198 106	-	-	26 198 106
Upplåtelseavgifter	13 484 546	-	-	13 484 546
Fond, yttre underhåll	1 238 880	-	762 500	2 001 380
Balanserat resultat	-6 350 835	-350 280	-762 500	-7 463 614
Årets resultat	-350 280	350 280	-291 054	-291 054
Eget kapital	34 220 418	0	-291 054	33 929 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 463 614
Årets resultat	-291 054
Totalt	-7 754 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	762 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-72 797
Balanseras i ny räkning	-8 444 371
	-7 754 668

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 426 201	2 307 385
Övriga rörelseintäkter	3	-2	0
Summa rörelseintäkter		2 426 199	2 307 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 504 470	-1 652 374
Övriga externa kostnader	9	-202 350	-220 025
Personalkostnader	10	-72 553	-68 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-754 200	-580 500
Summa rörelsekostnader		-2 533 572	-2 521 893
RÖRELSERESULTAT		-107 373	-214 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 093	15 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-191 774	-151 612
Summa finansiella poster		-183 681	-135 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 054	-350 280
ÅRETS RESULTAT		-291 054	-350 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 600 447	40 354 647
Maskiner och inventarier	13	51 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 652 385	40 354 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 655 185	40 357 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 203	75 083
Övriga fordringar	15	1 710 116	1 397 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 973	104 707
Summa kortfristiga fordringar		1 902 292	1 576 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 902 292	1 576 953
SUMMA TILLGÅNGAR		41 557 477	41 934 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 682 652	39 682 652
Fond för yttre underhåll		2 001 380	1 238 880
Summa bundet eget kapital		41 684 032	40 921 532
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 463 614	-6 350 835
Årets resultat		-291 054	-350 280
Summa ansamlad förlust		-7 754 668	-6 701 114
SUMMA EGET KAPITAL		33 929 364	34 220 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 021 715	5 021 715
Summa långfristiga skulder		5 021 715	5 021 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 800 000	1 900 000
Leverantörsskulder		102 272	106 054
Skatteskulder		265 738	251 538
Övriga kortfristiga skulder		52 303	52 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	386 085	381 794
Summa kortfristiga skulder		2 606 398	2 692 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 557 477	41 934 400

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-107 373	-214 508
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	754 200	580 500
	646 827	365 992
Erhållen ränta	8 093	15 840
Erlagd ränta	-191 903	-150 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 017	230 963
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-144 235	-72 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 259	206 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333 041	364 900
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 938	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 103	264 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 582	1 101 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 547 686	1 366 582

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drakhemmet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,14 %
Yttertak	4,42 %
Fasader	3,76 %
Balkonger	1,88 %
Fönster	8,35 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	1,14 %
Styr & övervakning	7,52 %
Ventilation	3,58 %
El	2,35 %
Hissar	2,78 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 428 204	1 428 204
Hysesintäkter, bostäder	87 612	83 675
Hysesintäkter, lokaler	677 055	568 956
Övriga intäkter	205 983	197 950
Kabel-TV/Bredband	1 248	684
Intäktsreduktion	-800	0
El	4 831	6 184
Värme	22 068	21 732
Summa	2 426 201	2 307 385

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Summa	-2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 647	5 593
Städning	85 849	72 672
Övrigt	11 450	20 775
Besiktning och service	28 102	48 558
Summa	131 048	147 597

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	45 138
Försäkringsskador	0	3 596
Tvättstuga	8 488	16 171
Soprum/miljöanläggning	21 015	18 860
Dörrar och lås/porttele	12 478	8 345
VA	7 943	0
Värme	1 563	4 500
Ventilation	9 375	38 275
El	0	13 370
Kabel-tv/bredband	3 180	0
Hissar	19 038	23 616
Tak	1 257	6 250
Försäkringsärende/vattenskada	38 295	141 673
Summa	122 632	319 794

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Staket/grind/terrass	72 797	0
Summa	72 797	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	135 397	137 098
Uppvärmning	475 026	466 450
Vatten	100 149	94 212
Sophämtning	130 632	196 888
Summa	841 204	894 648

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 146	57 446
Självrisker	29 100	0
Kabel-TV	52 856	52 596
Bredband	50 516	50 600
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Fastighetsskatt	139 108	126 630
Summa	336 789	290 335

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	764	4 841
Juridiska kostnader	35 850	75 131
Revisionsarvoden	20 125	20 125
Övriga förvaltningskostnader	73 951	49 380
Ekonomisk förvaltning	71 660	70 548
Summa	202 350	220 025

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	15 253	16 494
Summa	72 553	68 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 999	151 612
Övriga räntekostnader	3 775	0
Summa	191 774	151 612

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 760 490	50 760 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 760 490	50 760 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 405 843	-9 825 343
Årets avskrivning	-754 200	-580 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 160 043	-10 405 843
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 600 447	40 354 647
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 832 170</i>	<i>8 832 170</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 534 000	27 513 000
Taxeringsvärde mark	62 136 000	70 304 000
Summa	98 670 000	97 817 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 275	96 275
Årets inköp	51 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 213	96 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 275	-96 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-96 275	-96 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 938	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	162 430	30 581
Nabo Klientmedelskonto	504 320	370 778
Borgo	1 043 365	995 804
Summa	1 710 116	1 397 163

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 207	30 028
Fastighetsskötsel	6 374	1 363
Städning	201	0
Försäkringspremier	31 686	30 460
Kabel-TV	13 438	13 214
Bredband	4 200	4 216
Förvaltning	20 867	25 426
Summa	98 973	104 707

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	1 800 000	1 900 000
Swedbank	2027-09-24	2,64 %	5 021 715	5 021 715
Summa			6 821 715	6 921 715
Varav kortfristig del			1 800 000	1 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 821 715 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 518	39 625
El	11 014	13 522
Uppvärmning	62 665	60 416
Vatten	16 890	15 471
Utgiftsräntor	1 816	1 945
Förutbetalda avgifter/hyror	239 680	233 313
Beräknat revisionsarvode	17 502	17 502
Summa	386 085	381 794

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 485 000	21 485 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Slutförande av tidigare vattenskada pågår under jan-mars 2026 Ägarbyte har skett på Restaurang Löwenbrau - per 2026-01-01 - Överlåtelse har skett av befintligt avtal utan förändringar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Catrin Telme
Ordförande

Fredrik Eliasson
Styrelseledamot

Kata Blom
Styrelseledamot

Lena Emilson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 08:54

DOCUMENT ID:

r1I001i0FZg

ENVELOPE ID:

SJRTyoCFbl-r1I001i0FZg

DOCUMENT NAME:

Brf Drakhemmet, 769604-3798 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b1f9c00191cdf3d657f0dc7f4a81adbb71ca6dfb8c05538632aa410b9db74681af2103281a1187f39d973abdf6026dfb7aa8dc421b5d8fc659e94d6ec8f34e56

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CATRIN TELME catrin.telme@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:58 11.03.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.209.74
2. Kata Blom kata.blom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:14 11.03.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.85.74
3. FREDRIK ELIASSON freeli75@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:41 11.03.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.65
4. LENA EMILSON lena.emilson@outlook.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:18 11.03.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.209.80
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 12:44 11.03.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.0.244

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drakhemmet, org.nr 769604-3798.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Drakhemmet för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Drakhemmet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 08:54

DOCUMENT ID:

rkNA1iCF-x

ENVELOPE ID:

B1gRaJo0KZg-rkNA1iCF-x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Drakhemmet 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

823ac6ea1c0b7fe986543976eaccfe2585be94640bbf966

133e11b899d985d75c1d4ebb788761c11d8d28a4de1ca

5fb71a21b0f9995e76764ef2b67220dba0df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	11.03.2026 12:44	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	11.03.2026 12:44	Low	IP: 2.71.0.244

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed