

Årsredovisning

2025

Brf Draken 12

Org.nr 769604-0869



Fotograf: Ingrid Nilsson, Brf Draken 12

I juli 2025 avslutades föreningens delvis EU-finansierade energieffektiviseringsprojekt. Projektet har innefattat solceller på taken, frånluftsåtervinning, fönster- och balkongrenoveringar, IMD-el samt nytt styrsystem för värme och ventilation. Projektet har resulterat i minskade uppvärmningskostnader, och att föreningens energiklassificering tack vara minskad energiförbrukning uppgraderats från D till C.

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Om föreningen	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	6
Planerat underhåll och investeringar.....	8
Ekonomi.....	10
Räkenskaper.....	15
Flerårsöversikt	15
Förändring eget kapital	16
Resultatdisposition	16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys.....	20
Noter	21
Revisionsberättelse.....	28

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Om föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-11-28.

Föreningens fastighet, Drakenberg 12, bebyggdes 1967 för Svenska Bostäder och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande avtal löper t.o.m. 2027.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 300 lägenheter och 11 lokaler, varav 24 lägenheter och 11 lokaler är hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 617 kvm lokal- och förrådsytor.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus, baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas, och beskattning sker med 20,6 % om underlaget är positivt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor).

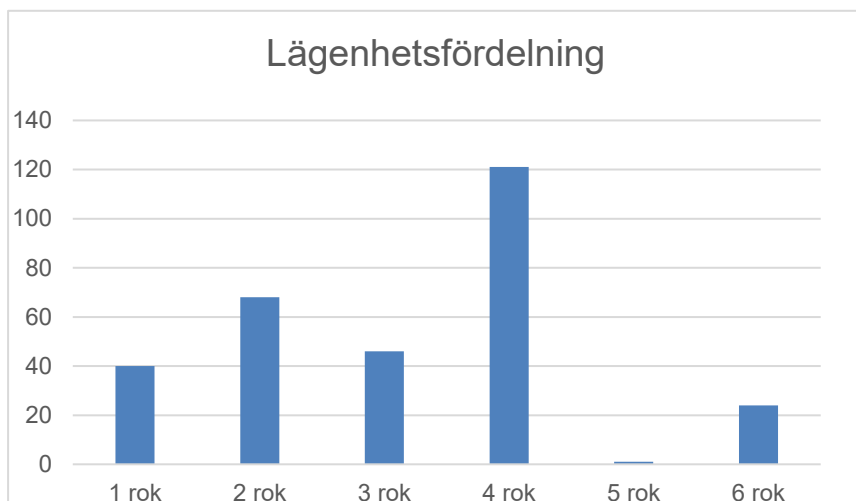
Lägenheter och lokaler

Total bostadsrättssyta: 22 339 kvm

Total hyresrättssyta: 1 544 kvm

Total lokalyta: 1 556 kvm

Total yta externt uthyrda förråd: 306 kvm



Antal Storlek

40	1 rum och kök
68	2 rum och kök
46	3 rum och kök
121	4 rum och kök
1	5 rum och kök
24	6 rum och kök

Lokalkontrakt:

Lokal 2008	101 kvm
Lokal 2009	15 kvm
Lokal 2010	67 kvm
Lokal 2013	78 kvm
Lokal 2014	204 kvm
Lokal 2015	514 kvm
Lokal 2017	62 kvm
Lokal 2018	67 kvm
Lokal 2020	15 kvm
Lokal 2031	61 kvm
Lokal 2033	128 kvm
Lokal 2041	127 kvm
Lokal 2044	117 kvm

Storlek:

Under 2025 har 0 nya lokalavtal nytecknats.

Medlemsinformation

Vid årets ingång fanns 428 medlemmar. Under året har 27 tillkommit och 20 avgått. Föreningen hade vid årets slut 435 medlemmar.

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Tre tidigare hyresrättslägenheter har upplåtits som bostadsrätter, två av dem med tillträde under 2025 och en av dem med tillträde i februari 2026. Styrelsen har beviljat 7 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiterades säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, dvs. 1 470 kr år 2025. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1% av prisbasbeloppet, dvs. 588 kr år 2025. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Ingen höjning av årsavgiften har skett för 2025. Styrelsen har inte fattat något beslut om höjning av årsavgiften för 2026.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2025-04-27 bestått av:

Ordinarie	Petra Lundberg Bouquelon Maki Fujita Tore Johansson Roland Karlsson Olof Nilsson Heijer John Josefson Martin Skjöldevald	ordförande vice ordförande kassör sekreterare
Suppleant	Anna Nordfors Heli Björkman	
Revisorer	Ågerup Revision Fredrik Westerholm	Erik Ågerup föreningens lekmanarevisor
Valberedning	Mona Lindén Cecilia Westin Johanna Ruthström	sammankallande

Förvaltningsorganisation

Vår nuvarande förvaltningsorganisation infördes 2018. Den hanterar det dagliga arbetet med att ge service till de boende, sköta om fastigheten, hantera problem som uppstår, se till att våra lokaler är uthyrda, ta in och rekommendera offerter till styrelsen och leda anlitade entreprenörer.

Fastighetsskötare

Sedan den 1 juli 2023 är Angelos Athanailidis vår fastighetsskötare. Angelos arbetar för föreningen halvdagar måndag-fredag och är inhyrd från ADB Fastighetsskötsel.

Anställda

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2025:

<u>Roll</u>	<u>Namn</u>	<u>Anställningsdag</u>	<u>Tjänst</u>
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Anna Larsson	12 februari 2024	80 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

Vår kanslist Anna Larsson tillträdde sin tjänst den 12 februari 2024. Hennes anställning uppgick då till 50% men hon arbetade under 2024 80% för att hantera all logistik under energieffektiviseringsprojektet. Hon beräknades gå tillbaka till 50% tjänst från och med april 2025 då hela energieffektiviseringsprojektet beräknades vara klart. En översyn av förvaltningsorganisationen visade dock att behov finns av 80% tjänst för Anna. Styrelsen fattade i januari beslut att höja Annas tjänstgöringsgrad till 80% tills vidare.

Vår fastighetschef Roger Gustavsson kommer att gå ner i tjänst från och med maj 2026. Han kommer då att arbeta 70%. Personalgruppen har påbörjat sökandet efter ersättare för Roger den dagen han går i pension, om 2-3 år.

Fastigheten

- OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) skedde under 2022 och 2023 och den godkändes under 2024.
- Radonundersökning, med godkänt resultat, genomfördes 2019.
- Senaste energideklaration för fastigheten gjordes i december 2022. Arbete pågår med att göra en ny energideklaration efter energieffektiviseringsprojektet.

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB	
Fastighetsservice	ADB Fastighetsservice AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Vattenfall AB
Elmätning	Propeye Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energianläggning underhåll	Ferla Energy AB
Hisservice	Hisskontakt Norden AB
Jourservice	Securitas Sverige AB
Sophämtning miljöstuga	Svenska Servicestyrkan AB
Sopsug	Sopsug i Högalid Samfällighetsförening
Entrémattor	Bergslagens Mattleasing AB
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Snöröjning	PEAB AB
Internet	Ownit Broadband AB
TV	Tele2 AB (tidigare Comhem AB)
Parkering	Apcoa AB
Störning	Svenska Störningsjouren AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och investeringar

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 137 000 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 2 446 000 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

Amortering

Den 6 februari 2026 gjordes en amortering på ett av föreningens lån med 15 milj kr. Den kvarvarande låneskulden är därför vid tiden för årsstämman 29 milj kr.

Styrelsens arbete

Styrelsen har till uppgift att handlägga alla frågor som rör förvaltningen av bostadsrättsföreningen förutom sådana som hanteras av föreningsstämman. Styrelsens ledamöter ska kontinuerligt hålla sig informerade om föreningens verksamhet och händelser av väsentlig betydelse. Till sitt stöd har styrelsen en egen förvaltningsorganisation. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko.

Styrelsens arbete under 2025 har, förutom de punkter som beskrivs nedan och löpande arbete relaterat till medlems- och hyresgästärenden, huvudsakligen varit inriktat på att starta upp Projekt Gatan. Läs mer om Projekt Gatan under Planerat underhåll och investeringar.

Energieffektiviseringsprojektet

Boverket utannonserade 2021, genom Länsstyrelsen, möjligheten till ett delvis EU-finansierat ekonomiskt stöd för energieffektiviseringar av flerbostadshus. Föreningen ansökte om stöd till stora insatser för en bättre energistandard och fick positivt besked i juni 2022: Föreningen beviljades 25 000 000 kr under förutsättning att föreningen satsade (minst) lika mycket. Projektet beräknas nu uppgå till en kostnad av 65 000 000 kronor. Den totala investeringen i projektet, avräknat stödet från länsstyrelsen, beräknades därmed bli 35 000 000 kronor, en summa som också innefattar nödvändigt planerat underhåll (exempelvis målning av fönster och balkonger, samt förbättring av isolering på dessa).

I slutet av 2025 kunde styrelsen konstatera att kostnaderna för energieffektiviseringsprojektet landat på 65 092 575 kr och föreningens investering uppgår därmed till 40 157 000 kronor.

Den förväntade energibesparingen för föreningen efter genomfört projekt beräknades till minst 40% av nuvarande energiförbrukning. Hur stor energi- respektive kostnadsbesparingen kommer att bli beror till stor del på hur relationen mellan priset på fjärrvärme respektive el utvecklas framöver. Anläggningen har körts i sin helhet sedan september 2024, solcellerna sattes i drift under juli månad 2024. När vi tittar på fakturerade kostnader för energiinköp under perioden september 2024-december 2025 kan vi konstatera att minskningen av energiinköp och kostnader för el och fjärrvärme klart motsvarar den förväntade minskningen om 40%. För att kunna göra en detaljerad jämförelse med föregående år måste vi dock titta på ett helt års förbrukning från när den nya anläggningen uppnått full kapacitet. Styrelsen kommer därför att återkomma i denna fråga.

Strategisk plan för att möta ökade kostnader för tomträten

Att minska energiinköpen är, förutom miljömässiga hänsyn, ett led i styrelsens långsiktiga plan att sänka kostnaderna för att möta den höjning av tomträtsavgälden som aviserats från och med 2027. Ambitionen är också att amortera av på föreningens lån för att kunna minska föreningens räntekostnader. Målet är att så snart som möjligt bli en skuldfri förening och att bibehålla de låga avgifterna.

Förvaltning av föreningens hyresrätter

Två tidigare hyreslägenheter har sålts och upplåtits som bostadsrätter med tillträde under 2025.

Medlemsengagemang/aktiviteter

Medlemsengagemanget i föreningen är stort. Vid den ordinarie stämman deltog 64 personer. Andra föreningsaktiviteter värda att nämna är att

- För tredje gången anordnades en vår- och en höst-Draken-Loppis tillsammans med övriga boende längs hela Drakenbergsgatan.
- För sjätte året i rad ordnades en medlemsodling över sommaren.
- På nyårsafton anordnades traditionsenligt ett fackeltåg tillsammans med grannföreningen Zinken upp på Tantoberget.
- Festkommittén ordnade en välbesökt och uppskattad gårdsfest den 10 maj. Samtidigt firades att energieffektiviseringsprojektet var klart.
- Festkommittén anordnade också en grillkväll för äldre i september och en föreläsning med Leif Gidlöf i oktober. Båda evenemangen blev mycket uppskattade.
- Förvaltningen anordnade traditionsenligt Lucia-glögg för föreningens medlemmar och hyresgäster.
- Efter att föreningen under 2025 haft flera inbrott i lägenheter och källare startades en säkerhetsgrupp bestående av engagerade medlemmar och en representant från styrelsen. Efter en genomlysning av föreningens säkerhet har gruppen kommit med flera förslag för att öka säkerheten, bland annat bättre ljussättning på gårdarna, ett aktivt engagemang i Granssamverkan och gemensam installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna.

Du som vill delta eller bidra på något sätt talar med förvaltningen eller någon i styrelsen, så sätter de dig i kontakt med likasinnade.

Planerat underhåll och investeringar

Avloppsstammar

Dagvattenledningarna på gården har kartlagts och en ny situationsplan har tagits fram då en sådan saknats. I samband med detta har alla dagvattenledningar under gatan filmats för en statusbedömning. Resultatet av detta arbete kommer att utgöra ett av underlagen för Projekt Gatan (se nedan).

Hissar

En modernisering av hissen i uppgången Drakenbergsgatan 3 färdigställdes under juni 2025.

Entrén Hornsgatan 107

En ombyggnad av entrén till Hornsgatan 107 genomfördes under året då den gamla porten ersattes med två portar för att lösa problemet med pelaren som tidigare varit ett hinder vid in och utpassering.

Sopsugssamfälligheten

Sopsugen där vi slänger våra hushållssopor och de gröna matavfallspåsarna betjänar totalt 3640 lägenheter och består av 7590 meter rör. Sopsugen förvaltas av Sopsug i Högalid Samfällighetsförening där Brf Draken 12 är medlem.

Under 2025 har sopsugssamfälligheten bytt flera hundra meter sopsugsrör och det arbetet fortgår framöver. Framför allt gäller det de centrala delarna av sopsugssystemet där mycket sopor passerar.

Efter en genomgång har det framkommit att Brf Draken 12 har rör under den södra trottoaren som måste bytas. Rören sträcker sig från tomtgränsen bortom miljöstugan och genom portalen vid expeditionen. Detta bekostas av sopsugssamfälligheten men påverkar föreningen. Arbetet planeras att genomföras under 2026, parallellt med Projekt Gatan.

Projekt Gatan

I samband med renovering av sopsugssamfällighetens underjordiska system har andra behov aktualiserats. Dagvattenledningarna i gatan behöver ses över liksom de sex träd som växer på parkeringen.

Under 2025 har projektering av dessa arbeten genomförts i samarbete med Sandberg & Edding Projektledning. Ett informationsmöte hölls den 4 november för att informera medlemmar om de problem föreningen står inför gällande gatan. Styrelsen önskade också att få ta del av medlemmarnas tankar och åsikter gällande träden. En extra stämma för att besluta om träden planerades den 7 december. Den sköts upp på grund av att underlag för beslut inte kunnat färdigställas i tid. Arbetet fortsätter under 2026.

Ventilation och värme

Alla åtgärder som genomförts inom ramen för energieffektiviseringsprojektet har gjort att ventilation och värme varit, och fortfarande till viss del är, i obalans i fastigheten. Detta har beskrivits utförligt i Drakenbergaren som kom ut i december 2025. Efter en analys av situationen har förvaltningen under året gjort en ny beräkning av projekterade luftflöden (de senaste beräkningarna gjordes 1967 när fastigheten byggdes), rensat ventilationskanaler, och justerat ventilationen efter de nya värdena. Arbetet har varit omfattande och inneburit att hantverkare besökt alla lägenheter vid två olika tillfällen. När detta arbete är klart återstår att göra injusteringar vad gäller ventilationsfläktarna för att uppnå balans och jämna ut skillnaderna mellan lägenheterna vad gäller värme/kyla och drag.

Pingisrum

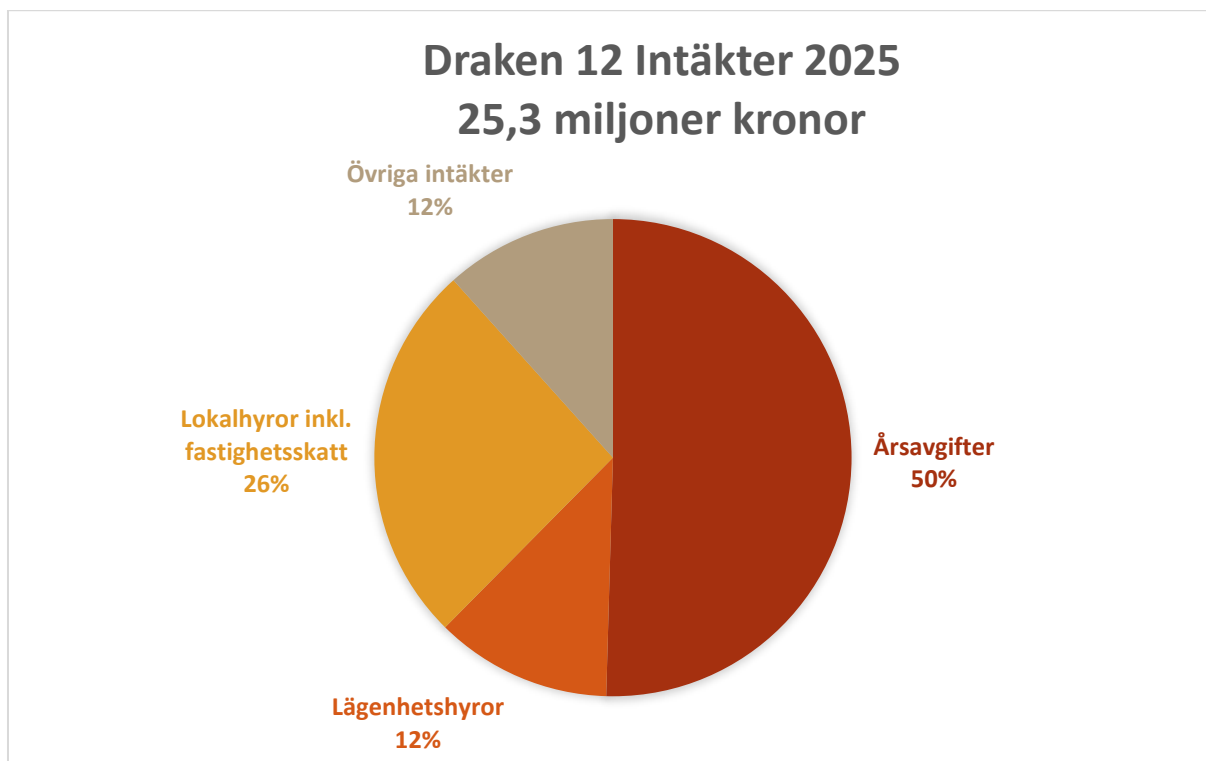
Ett pingisrum har iordningsställts i källarutrymme, Drakenbergsgatan 15 K-1. Pingisrummet används regelbundet och uppskattas.

Väggstolar/Vilostolar

Vid den ordinarie föreningsstämmen 2025 beslutades att fällbara väggstolar/vilostolar skulle monteras i alla trapphus. Montering av dessa påbörjades under hösten 2025 och slutfördes i alla trapphus i början av januari-26.

Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2025 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftskostnader.



* Exklusive 29,7 miljoner kr för energieffektiviseringsprojekten



Den interna relationen mellan föreningens olika driftskostnader 2025 har ändrats något mot föregående år. Det gäller el som har ökat beroende på införandet av IMD (Individuell mätning och debitering). Elens andel har ökat från 12 procent till 18 procent av totala driftskostnader vilket motsvaras av proportionell minskning på övriga poster förutom fjärrvärme som minskat från 24 procent till 18 procent

Utfall 2025

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom måttet driftsöverskott eller sparande, vilket definieras: Driftsöverskott = Resultat + Planerat underhåll + Avskrivningar. Driftsöverskottet är föreningens sparande för att klara framtida renoveringsbehov och kostnadsökningar. För 2025 har även en tillfällig intäktspost för återbetald moms räknats bort från resultatet. Driftsöverskottet för 2025 uppgår till 3,6 miljoner kronor enligt nedan.

Resultat	-36,7 miljoner kronor
Planerat underhåll	+33,0 miljoner kronor
Avskrivningar	+7,7 miljoner kronor
Återbetald moms	-0,3 miljoner kronor
Summa driftsöverskott	+3,6 miljoner kronor

Diagrammet nedan visar utvecklingen av årligt driftsöverskott sedan 2015. Stjärnan visar styrelsens mål, 4,4 miljoner, baserat på den långsiktiga underhållsplanen.



Övergång till regelverk K3

BRF Draken12 har hittills redovisat ekonomin enligt det förenklade regelverket K2.

Bokföringsnämnden har fattat beslut att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt regelverket K3 senast från det räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31. För BRF Draken 12 sker övergången till K3 redan i denna årsredovisning för 2025. Skälet att göra övergången tidigare är främst att det underlättar aktiveringen av de under året avslutade energieffektiviseringsprojekten.

Den viktigaste förändringen med övergången till K3 är att i stället för som tidigare i K2 redovisa hela fastigheten som ett objekt med en avskrivningstid på 120 år delas fastigheten upp i komponenter med olika avskrivningstider efter beräknad livslängd. För Draken12 innebär det att vid ingången av 2025 delas fastigheten in i nio komponenter som förutom stomme och grund har kortare avskrivningstider än tidigare 120 år. (Exempel på komponenter är Yttertak, Fasader, Balkonger, Hissar). Detta innebär att tidigare årlig avskrivningskostnad vid ingången av 2025 som beräknades till 3,7 miljoner kronor ökar till 7,4 miljoner kronor. Till detta kommer avskrivningar på investeringar som aktiveras under 2025.

Energieffektiviseringsprojektet

Energieffektiviseringsprojektet som består av fem delprojekt och har pågått sedan december 2023 har avslutats under 2025. Den totala utgiften för projekten blev 65,1 miljoner kronor. Föreningen har erhållit statligt stöd delvis EU-finansierat med 24,9 miljoner kronor. Den egna utgiften för projekten uppgår därmed till 40,2 miljoner kronor. Likvidmässigt har dessa utgifter täckts med egna medel främst genom nya upplåtelser till bostadsrätter av tidigare hyresrätter men också till mindre del upptagande av nya lån. Bokföringsmässigt hanteras de 40,2 miljoner kronor med att ianspråka 29,7 miljoner från fonden för yttre underhåll som har en ingående balans 2025 på 33,9 miljoner kronor. Resterande 10,5 miljoner kronor aktiveras på balansräkningen för avskrivning utifrån beräknad livslängd. De årliga avskrivningarna till följd av projekten kommer att uppgå till 407 tusen kronor.

Utfall energieffektiviseringsprojekten tusental kronor

	Utfall inkl momsavdrag och bullerbidrag	Statligt stöd	Netto	lanspråktagande av fond yttre underhåll	Aktiveras på balans- räkningen
Fastighetsstyrning temperatur	2 533	1 300	1 233	1 233	0
Frånluftsvärmepumpar	11 282	5 580	5 702	5 702	0
Fönsterkomplettering och balkongpartier	45 400	15 150	30 250	22 750	7 500
IMD EI	947	475	472		472
Solceller	4 931	2 430	2 501		2 501
	65 093	24 935	40 158	29 685	10 473

För att kunna ianspråka fonden för yttre underhåll på ett redovisningsmässigt korrekt sätt behöver motsvarande belopp bokföras från projekten till planerat underhåll på resultaträkningen. Detta får till följd att det bokförda resultatet för 2025 försämras med 29,7 miljoner kronor. Detta hanteras sedan i resultatdispositionen då underskottet i den delen täcks med att fonden för yttre underhåll ianspråktas med samma belopp.

Kommentar till utfallet 2025

Årets bokförda resultat -36,7 miljoner kronor innehåller två stora jämförelsestörande poster som beskrivits ovan, dels 29,7 miljoner kronor som avser delar av energieffektiviseringsprojektet som redovisas som planerat underhåll för att kunna finansieras med yttre underhållsfonden och dels ökade avskrivningskostnader med 4,1 miljoner till följd av övergången till regelverket K3. Justerat för dessa två poster blir årets resultat ett underskott med 3 miljoner kronor vilket är knappt 0,2 miljoner kronor större än underskottet 2024 men cirka 3,6 miljoner mindre än budgeten för 2025.

Utfall 2025 rensat för effekter av K3 och disposition av yttre underhållsfond

Miljoner kronor	Utfall 2025	Skillnad mot 2024	Skillnad mot budget 2025
Intäkter	+25,3	+1,4	+0,9
Kostnader	-27,0	-1,9	+2,7
Finansnetto	-1,3	+0,4	+0,0
Resultat	-3,0	-0,2	+3,6

Resultatet rensat för jämförelsestörande poster är i det närmaste oförändrat jämfört med 2024 men 3,6 miljoner kronor bättre än budget. Att resultatet är bättre än budgeterat beror främst på att planerat underhåll blivit lägre än budgeterat men också högre intäkter delvis av tillfällig natur. De viktigaste intäkt- och kostnadsavvikelserna kommenteras nedan.

Intäkterna 2025 blev cirka 1,4 miljoner kronor högre än 2024. En stor post 0,3 miljoner är tillfällig och avser återbetalning moms efter en dom i Högsta domstolen som ändrade hur tillämpningen av hur momsen ska beräknas. Beloppet avser år 2023 och 2024, för 2025 har den reducerade momsen bokförts på berört kostnadskonto. 0,2 miljoner kronor har erhållits i bidrag för stöd för äldre i flerbostadshus för hissrenoveringen Drakenbergsgatan 3. Parkeringsintäkterna har ökat med 0,2 miljoner kronor efter byte av parkeringsbolag och ett nytt avtal som är mer förmånligt för

föreningen. Införandet av IMD från april 2024 för el innebar ökade intäkter med 0,8 miljoner kronor. Den ökningen är dock av teknisk karaktär då införandet av IMD för el innebär såväl ökade intäkter som ökade kostnader när föreningen förskotterar de boendes el och sedan fakturerar den via månadsavierna.

Kostnadernas ökning med cirka 1,9 miljoner kronor förklaras främst med planerat underhåll 0,8 miljoner kronor, IMD-el 0,8 miljoner kronor, sophämtning 0,2 miljoner kronor samt oplanerat underhåll och reparationer 0,5 miljoner kronor. Oplanerat underhåll har ökat bland annat på grund av ett par händelser med omfattande vattenskador. De samlade energikostnaderna har minskat med 0,9 miljoner kronor, Kostnaderna för fjärrvärme har minskat med 1,0 miljoner medan elkostnaderna ökat med 0,1 miljoner kronor som en följd av energieffektiviseringen. Räntekostnaderna har minskat med 0,5 miljoner kronor till följd av lägre räntenivåer och minskad låneskuld.

Föreningens lån

Vid utgången av 2025 uppgick föreningens lån till 44 miljoner kronor vilket är en minskning med 6 miljoner kronor mot 2024. Under året har nya lån upptagits med 5 miljoner kronor och amortering gjorts med 11 miljoner kronor. Skulden motsvarar 1 979 kronor per kvadratmeter.

Föreningens tidigare lån hos Nordea på 40 miljoner kronor omsattes den 1 december 2025. Efter upphandling erhöll föreningen nya lån från Stadshypotek AB (Handelsbanken). I samband med upphandlingen avslutades även ytterligare ett lån 4 miljoner kronor i förtid hos Nordea. Lånen hos Stadshypotek är uppdelat på ett lån om 20 miljoner med 3 månaders rörlig Stibor-ränta som omsätts den 1 december 2026 och ett lån på 24 miljoner kronor med helt rörlig 3-månaders ränta som kan omsättas var tredje månad. Det senare lånet har föreningen under februari 2026 amorterat med 15 miljoner kronor efter upplåtelse av en tidigare hyresrätt. Samlad låneskuld vid tiden för stämman 2026 uppgår därmed till 29 miljoner kronor.

Draken 12:s ekonomi jämförd med andra föreningars

På nästa sida redovisas ekonomiska nyckeltal under rubriken Flerårsöversikt.

För tre viktiga nyckeltal jämförs i tabellen nedan Draken 12:s värden 2025 med genomsnittet för HSB:s bostadsrättsföreningar i Stockholm 2024. Att nyckeltal för just HSB har valts är helt enkelt för att de är tillgängliga (dock ännu inte för 2025).

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter bostadsyta	Draken 12 2025	Genomsnitt HSB Stockholm 2024
Årsavgift*	626	833
Lån	1 979	5 773
Sparande	141	165

* I årsavgiften inräknas även debiterad elförbrukning

Draken 12 har lägre årsavgift och mindre lån än den genomsnittliga HSB-föreningen i Stockholm. Föreningen ligger alltså väl till i fråga om belåning och årsavgift. För sparande ligger Draken12 något sämre men har ökat sparandet under den senaste 5-årsperioden från 134 kronor per kvadratmeter till 141 kronor, medan den genomsnittliga HSB-föreningen har minskat sparandet från 205 till 165 kronor per kvadratmeter. Föreningens sparande behöver fortsätta att öka. För att finansiera föreningens långsiktiga underhållsplan skulle ett årligt driftsöverskott på 4,4 miljoner kronor behövas. Beloppet motsvarar ett sparande – ett driftsöverskott – på 170 kronor per kvadratmeter.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	24 739 224	23 730 616	22 278 906	20 156 428
Resultat efter fin. poster	-36 724 369	-2 819 300	-978 059	-2 726 359
Soliditet (%)	87	84	85	86
Yttre fond	4 533 653	33 875 830	33 037 944	30 302 735
Taxeringsvärde	1 135 000 000	1 143 000 000	1 143 000 000	1 143 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	599	549	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,0	55,2	53,5	52,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 979	2 265	1 829	1 829
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 705	1 937	1 546	1 546
Sparande / kvm totalyta, kr	141	127	143	137
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	62	31	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	134	141	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	47	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	243	208	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	4,11	3,99	1,37
Räntekänslighet (%)	3,16	3,78	3,35	3,68

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 el (totalt 1 199 154 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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. Totalyta 2023 25 869 kvm, 2024 25 810 kvm och 2025 25 810 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Från och med 2024 ingår fakturerad el för bostadsrättslägenheter (IMD) i nyckeltalet.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. 29,7 miljoner kronor avser de delar av under året avslutade energiprojekt där underhållsfonden ianspråk tas och 7,7 miljoner kronor avskrivningar som ökar med 4 miljoner kronor på grund av övergången till K3.

För en jämförelse mellan årets justerade resultat och det årliga underhållsbehovet enligt underhållsplanen, se graf "Driftöverskott/sparande" sidan 12.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	337 263 444	-	2 376 551	339 639 995
Upplåtelseavgifter	85 937 781	-	11 293 449	97 231 230
Fond, yttre underhåll	33 875 830	-	-29 342 177	4 533 653
Balanserat resultat	-80 605 017	-2 819 300	29 342 177	-54 082 140
Årets resultat	-2 819 300	2 819 300	-36 724 369	-36 724 369
Eget kapital	373 652 738	0	-23 054 369	350 598 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-83 424 317
Avsättning till underhållsfond	-3 627 405
Ianspråktagande underhållsfond energiprojekt	29 684 634
Ianspråktagande underhållsfond	3 284 948
Årets resultat	-36 724 369
Totalt	-90 806 509

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-90 806 509
--------------------------------	--------------------

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	24 739 224	23 730 616
Övriga rörelseintäkter	3	561 301	206 179
Summa rörelseintäkter		25 300 525	23 936 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-48 305 563	-16 721 484
Övriga externa kostnader	9	-1 545 717	-1 479 732
Personalkostnader	10	-3 126 605	-3 200 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 726 496	-3 657 186
Summa rörelsekostnader		-60 704 381	-25 058 951
RÖRELSERESULTAT		-35 403 856	-1 122 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 585	153 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 340 098	-1 850 946
Summa finansiella poster		-1 320 513	-1 697 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-36 724 369	-2 819 300
ÅRETS RESULTAT		-36 724 369	-2 819 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	387 692 524	387 732 144
Maskiner och inventarier	13	4 179 365	1 393 299
Pågående projekt	14	281 784	55 449 313
Summa materiella anläggningstillgångar		392 153 673	444 574 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		392 153 673	444 574 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		187 734	238 241
Övriga fordringar	15	102 935	84 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 029 741	1 346 996
Summa kortfristiga fordringar		2 320 410	1 669 306
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 449 866	4 600 719
Summa kassa och bank		8 449 866	4 600 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 770 276	6 270 025
SUMMA TILLGÅNGAR		402 923 949	450 844 781

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		436 871 225	423 201 225
Fond för yttre underhåll		4 533 653	33 875 830
Summa bundet eget kapital		441 404 878	457 077 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-54 082 140	-80 605 017
Årets resultat		-36 724 369	-2 819 300
Summa ansamlad förlust		-90 806 509	-83 424 317
SUMMA EGET KAPITAL		350 598 369	373 652 738
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		448 329	448 329
Summa långfristiga skulder		448 329	448 329
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	44 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		2 261 300	5 159 933
Skatteskulder		102 640	108 801
Övriga kortfristiga skulder		1 576 475	17 429 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 936 835	4 045 469
Summa kortfristiga skulder		51 877 250	76 743 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		402 923 949	450 844 781

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 403 856	-1 122 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 726 496	3 657 186
	-27 677 360	2 535 030
Erhållen ränta	19 585	153 802
Erlagd ränta	-1 433 586	-1 828 887
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 091 361	859 945
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-651 104	51 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 772 976	2 118 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 515 440	3 029 804
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	44 694 587	-46 981 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten	44 694 587	-46 981 099
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 670 000	17 270 000
Upptagna lån	5 000 000	10 000 000
Amortering av lån	-11 000 000	0
Depositioner	0	170 995
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 670 000	27 440 995
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 849 147	-16 510 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 600 719	21 111 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 449 866	4 600 719

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Draken 12 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. Detta är första året som Brf Draken 12 redovisar enligt 2012:1(K3). Jämförelsetalen har ej beräknats om vid övergången.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv/internet, vatten och värme. I nyckeltal för årsavgift per kvadratmeter ingår fakturerad el (IMD).

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	0,92%	109 år
Yttertak	4,47%	22 år
Fasader	2,30%	43 år
Balkonger	1,93%	52 år
Stamledningar VA	21,24%	5 år
Stamledningar Värme	2,83%	35 år
Ventilation	5,66%	18 år
El	1,89%	53 år
Hissar	3,40%	29 år
Fönster	4,00%	25 år
Installationer	3,33 - 5,00%	20 - 30 år

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ, som enligt stadgarna är styrelsen, omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett med 3 627 405 kronor och ianspråktagande med 32 969 582 kronor.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 780 381	12 701 509
Hysesintäkter, bostäder	3 010 939	3 120 245
Hysesintäkter, lokaler	5 808 623	5 706 016
Övriga intäkter	1 667 504	1 481 217
El	1 471 777	721 629
Summa	24 739 224	23 730 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	0	1 960
Boverket bidrag hiss	200 000	200 000
Övriga intäkter	3 068	0
Återvunnen moms	344 303	0
Övriga rörelseintäkter	13 930	4 219
Summa	561 301	206 179

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering extern	0	1 960
Fastighetsskötsel	601 880	570 614
Besiktning och service	343 667	202 429
Städning	527 021	509 064
Trädgårdsarbete	43 741	51 943
Snöskottning	62 306	93 038
Summa	1 578 614	1 429 047

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	1 824 868	1 137 158
Summa	1 824 868	1 137 158

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	3 284 948	2 445 689
Energiprojekt	29 684 634	0
Summa	32 969 581	2 445 689

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	2 464 937	1 603 175
Uppvärmning	2 446 289	3 470 223
Vatten	1 328 663	1 205 155
Sophämtning	945 991	753 226
Summa	7 185 880	7 031 779

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	171 869	155 625
Tomträttsavgälder	3 117 100	3 117 100
Kabel-TV/Internet	355 278	348 019
Fastighetsskatt	1 102 372	1 057 067
Summa	4 746 619	4 677 811

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	320 247	149 705
Övriga förvaltningskostnader	689 629	749 767
Juridiska kostnader	132 906	23 572
Revisionsarvoden	131 180	166 525
Ekonomisk förvaltning	271 754	266 812
Konsultkostnader	0	123 350
Summa	1 545 717	1 479 732

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	545 945	542 207
Löner, arbetare	420 560	418 269
Löner, tjänstemän	1 254 363	1 165 270
Lönebidrag	0	-2 156
Övriga personalkostnader	6 920	5 793
Sociala avgifter	774 398	933 860
Uttagsbeskattning	124 419	137 306
Summa	3 126 605	3 200 549

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 339 693	1 850 344
Övriga räntekostnader	405	602
Summa	1 340 098	1 850 946

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	456 419 435	456 419 435
Årets inköp	7 500 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	463 919 435	456 419 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 687 291	-65 110 103
Årets avskrivning	-7 539 620	-3 577 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 226 911	-68 687 291
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	387 692 524	387 732 144
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	419 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde mark	716 000 000	776 000 000
Summa	1 135 000 000	1 143 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 765 812	2 765 812
Årets inköp	2 972 942	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 738 754	2 765 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 372 513	-1 292 515
Årets avskrivning	-186 876	-79 998
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 559 389	-1 372 513
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 179 365	1 393 299
NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	55 449 313	8 468 215
Årets investeringar energiprojekt	10 169 662	46 980 098
Årets investeringar projekt gatan	281 784	
Bidrag projekt	-25 461 400	
Omfört till byggnad och installationer	-10 472 941	
Att belasta underhållsfonden	-29 684 634	
Summa pågående arbeten	281 784	55 449 313
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	102 755	84 069
Övriga fordringar	180	0
Summa	102 935	84 069
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	959 005	284 597
Fastighetsskötsel	51 014	49 735
Försäkringspremier	134 103	127 169
Kabel-Tv/ Internet	38 636	39 517
Tomträtt	779 275	779 275
Förvaltning	67 708	66 703
Summa	2 029 741	1 346 996

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB				10 000 000
Nordea Hypotek AB				20 000 000
Nordea Hypotek AB				20 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-02	2,31 %	20 000 000	
Stadshypotek AB	2026-03-02	2,43 %	24 000 000	
Summa			44 000 000	50 000 000
Varav kortfristig del			44 000 000	50 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 000 000 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	146 532	112 234
El	380 473	398 505
Uppvärmning	263 049	303 696
Vatten	112 227	101 949
Löner	385 930	347 059
Förvaltning	19 640	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	27 903
Sociala avgifter	121 259	109 045
Utgiftsräntor	82 641	176 129
Förutbetalda avgifter/hyror	2 280 084	2 323 949
Beräknat revisionsarvode	145 000	145 000
Summa	3 936 835	4 045 469

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	121 882 000	121 882 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Stockholm, 2026-03-16

Ort och datum



Petra Lundberg Bouquelon
Ordförande



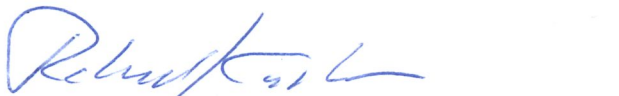
John Josefson
Styrelseledamot



Martin Skjöldevald
Styrelseledamot



Olof Nilsson Heijer
Styrelseledamot

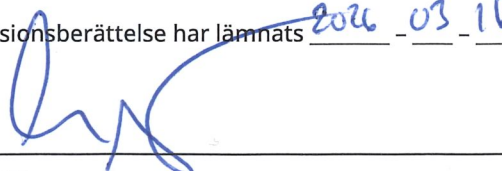


Roland Karlsson
Styrelseledamot

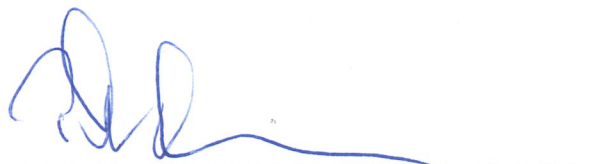


Tore Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-16



Erik Ågerup
Auktoriserad revisor



Fredrik Westerholm
Internrevisor / *lekmanrevisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 12
Org.nr. 769604-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2025 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 revisionssed 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 mina 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 förlöpande 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:

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

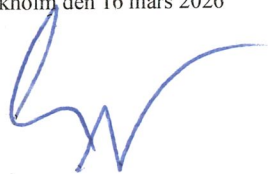
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grundar 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 16 mars 2026



Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns revisionsberättelse för 2025 BRF Draken 12 Org. nr. 769604-0869

Som lekmannarevisor har jag följt och granskat styrelsens arbete i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2025. Eftersom bostadsrättsföreningen har anlitat en auktoriserad revisor har jag inte gjort någon ekonomisk revision utan koncentrerat mig på själva förvaltningen av föreningen med beslut och styrelsens löpande arbete under året, samt i några fall det behövts har jag hjälpt till med medlemmars talan inför styrelsen.

Jag har gått igenom samtliga protokoll och underlag för styrelsens beslut under 2024 för att kontrollera att styrelsen följer sina egna och stämmans beslut, följer stadgarna och att arbetet speglas i årsredovisning och förvaltningsberättelse. Jag har också varit närvarande vid två (2) styrelsemöten under 2025. Jag har gjort granskningen i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar.

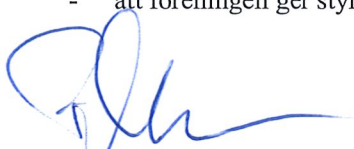
Sammantaget har jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt, att styrelsen har agerat för medlemmarnas intressen samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Bedömning

Enligt min bedömning speglar årsredovisningen i alla väsentliga avseenden föreningens arbete 2025 samt dess finansiella resultat för år 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar och stämmer med det flöde av protokoll och beslut som jag följt under 2025. Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker

- att föreningsstämman godkänner årsredovisningen och förvaltningsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2025.
- att föreningen ger styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.



Fredrik Westerholm, lekmannarevisor

Stockholm den 10 mars, 2026

BRF DRAKEN 12

DRAKENBERGSGATAN 4A • 117 41 STOCKHOLM

TANTO - HORNSTULL - SÖDERMALM - STOCKHOLM

