



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-08-01 - 2025-07-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-11. Stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragarbrunn 7:11	-	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 60 bostadsrätter om totalt 3 363 kvm 3 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 996 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Tim Gunnar Nordh	Ordförande
Andreas Patrik Mikael Sandberg	Styrelseledamot
Amela Muratpahic	Styrelseledamot
Kirtisiri Casie Chetty	Styrelseledamot
Reza Rezavi Kelishadi	Styrelseledamot
Luigi Prada	Styrelseledamot
Mahnaz Pakrooh Jahromi	Suppleant
Josef Mahmood	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-30. stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Takomläggning
- 2021 ● Installation av säkerhetsdörrar
Fönsterbyte
Konditionsbesiktning Yttertak
Borttagning blomlådor
Brandskydd
- 2020 ● Ombyggnation undercentral
Byte elcentraler
Installation kollektivmätning (IMD)
Renovering Lägenheter Inför ombildning till bostadsrätt
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Internet	Com hem/ Tele2
IMD	Infometric
El och Uppvärmning	Vattenfall
Skadedjur och smart övervekning	Anticimex
Hisservice	Kone
Service Tvättutrustning	Upplands Tvätt & Kyl
Vatten och sophantering	Uppsala Vatten & Avfall
Källsotering	Returpapperscentralen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört en översyn av sina stadgar. Arbetet resulterade i att nya stadgar antogs av föreningsstämman och därefter registrerades hos Bolagsverket. Syftet med stadgeändringen är att modernisera regelverket, anpassa det till gällande lagstiftning samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavarna.

Styrelsen arbetar under året med att ta fram en ny och uppdaterad underhållsplan, anpassad efter fastighetens verkliga behov. Arbetet omfattar både kartläggning av kommande åtgärder och planering av tidpunkter så att framtida underhåll kan genomföras i balans med föreningens ekonomiska förutsättningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 -2023
Nettoomsättning	4 548 009	4 384 953	3 832 353
Resultat efter fin. poster	-2 072 814	-2 171 508	-2 970 256
Soliditet (%)	59	61	61
Yttre fond	3 677 726	2 700 726	1 861 065
Taxeringsvärde	99 405 000	99 405 000	99 405 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 097	1 021	860
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	76	72
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 842	13 894	13 976
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 172	10 763	10 826
Sparande / kvm totalyta, kr	-43	-186	-195
Elkostnad / kvm totalyta, kr	78	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	260	266
Räntekänslighet (%)	13,52	13,6	16,3

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 132 180 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 (för småhus ingår även biyta).

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

Upplösning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i huvudsak av årets avskrivningar samt av engångskostnader hänförliga till den nu avslutade rättstvisten och vissa konsult- och förvaltningskostnader. Under året har även ett större underhåll av rampen till parkeringsgaraget genomförts, vilket ytterligare belastat utfallet.

De löpande intäkterna bedöms täcka ordinarie driftkostnader, och bortsett från ovan nämnda poster är föreningens ekonomi stabil. Föreningen har även ett antal hyresrätter som utgör en långsiktig ekonomisk resurs. Framtida avveckling av dessa bedöms stärka föreningens kapitalbas, möjliggöra amorteringar och bidra till finansiering av kommande underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar långsiktigt med att stärka föreningens ekonomi, med målsättningen att uppnå ett positivt kassaflöde på kort sikt och ett positivt resultat över en längre tidsperiod.

Förändringar i eget kapital

	2024-07-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-07-31
Insatser	90 196 546	-	-	90 196 546
Upplåtelseavgift	3 330 213			3 330 213
Fond, yttre underhåll	2 700 726	-	977 000	3 677 726
Balanserat resultat	-17 681 193	-2 171 508	-977 000	-20 829 701
Årets resultat	-2 171 508	2 171 508	-2 146 784	-2 072 814
Eget kapital	76 374 784	0	-2 146 784	74 301 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 852 701
Årets resultat	-2 072 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-977 000
Totalt	-22 902 515
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	466 107
Balanseras i ny räkning	-22 510 378

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

Resultaträkning

1 augusti - 31 juli	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 548 014	4 418 064
Övriga rörelseintäkter	3	499 958	147 406
Summa rörelseintäkter		5 047 971	4 565 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 085 471	-2 395 178
Övriga externa kostnader	9	-1 236 963	-1 608 027
Personalkostnader	10	-147 976	-122 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 048	-1 221 048
Summa rörelsekostnader		-5 691 457	-5 346 360
RÖRELSERESULTAT		-643 486	-780 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 699	8 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 437 027	-1 399 289
Summa finansiella poster		-1 429 328	-1 390 618
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 072 814	-2 171 508
ÅRETS RESULTAT		-2 072 814	-2 171 508

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-07-31	2024-07-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	123 102 923	124 306 615
Maskiner och inventarier	13, 18	52 068	69 424
Summa materiella anläggningstillgångar		123 154 991	124 376 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 154 991	124 376 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		232 852	184 263
Övriga fordringar	14, 18	1 976 901	432 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	244 465	168 885
Summa kortfristiga fordringar		2 454 218	785 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		91 870	572 291
Summa kassa och bank		91 870	572 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 546 088	1 357 605
SUMMA TILLGÅNGAR		125 701 079	125 733 643

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-07-31	2024-07-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 526 759	93 526 759
Fond för yttre underhåll		3 677 726	2 700 726
Summa bundet eget kapital		97 204 485	96 227 485
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 829 701	-19 852 701
Årets resultat		-2 072 814	0
Summa ansamlad förlust		-22 902 515	-19 852 701
SUMMA EGET KAPITAL		74 301 970	76 374 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 000 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	1 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 665 336	45 345 676
Leverantörsskulder		754 719	576 340
Skatteskulder		366 696	0
Övriga kortfristiga skulder		413 893	534 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 198 465	1 302 514
Summa kortfristiga skulder		48 399 109	47 758 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 701 079	125 733 643

Kassaflödesanalys

1 augusti - 31 juli	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-643 486	-780 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 221 048	1 221 048
Erhållen ränta	7 699	8 671
Erlagd ränta	-1 506 376	-1 343 373
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-921 116	-894 544
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 620	-40 940
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	450 459	-471 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-496 277	-1 406 557
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-340 860	-275 340
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 659 140	-275 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 162 863	-1 681 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	572 291	2 254 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 735 154	572 291

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggkomponenter, linjär 10 - 50 år

Maskiner och inventarier, linjär 10-30 år

Stomme och grund, linjär 120 år.

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

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.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet.

Föreningen har i och

med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen

överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta

bostadslägenheter och lokaler

utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	3 090 312	2 930 426
Årsavgifter lokaler, moms	365 472	351 626
Hysesintäkter bostäder	526 674	592 236
Hysesintäkter lokaler	0	13 320
Hysesintäkter garage	232 239	366 341
Hysesintäkter garage, moms	82 224	0
Hysesintäkter p-plats	45 000	63 000
Hysesintäkter övr objekt	0	3 428
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-37 344
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-13 320
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-47 060
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-6 000
El, moms	160 846	152 100
Elintäkter fasta	16 560	16 200
Hysesintäkter, övrigt	2 000	0
Påminnelseavgift	1 800	0
Dröjsmålsränta	1 110	0
Pantsättningsavgift	5 292	9 117
Överlåtelseavgift	4 336	23 994
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	13 115	0
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	4 548 014	4 418 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga erhållna bidrag	3 414	97 183
Övriga intäkter	252 598	50 223
Försäkringsersättning	243 946	0
Summa	499 958	147 406

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	458 190	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 462	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	200 398
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 715
Besiktningar	7 570	0
Hissbesiktning	5 486	5 205
Brandskydd	572	3 300
Bevakning	0	31 299
Gemensamma utrymmen	1 331	0
Snöröjning/sandning	20 313	18 371
Serviceavtal	7 777	94 849
Serviceavtal, hissar	8 925	0
Förbrukningsmaterial	35 775	10 414
Summa	590 401	381 551

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	-14 405	18 451
Huskropp utvändigt	0	7 444
Installationer	0	49 895
Bostadsrättslägenheter	0	13 266
Tvättstuga	0	15 594
Trapphus/port/entr	0	37 644
Dörrar och lås/porttele	14 614	18 258
Övriga gemensamma utrymmen	0	121 897
VVS	14 254	23 681
Ventilation	7 830	4 779
Elinstallationer	0	1 700
Hissar	44 061	15 334
Skador/klotter/skadegörelse	118 082	0
Summa	184 436	327 944

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	230 659	0
Entr/trapphus	-15 900	107 709
Dörrar och lås	200 898	0
Ventilation	0	29 630
Mark/gård/utemiljö	50 450	0
Summa	466 107	137 339

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
El	338 290	345 675
Uppvärmning	587 929	555 376
Vatten	301 445	231 105
Sophämtning/renhållning	105 465	124 798
Summa	1 333 129	1 256 954

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	88 794	83 215
Skadedjursförsäkring	21 768	0
Kabel-TV	57 798	0
Bredband	1 180	66 106
Fastighetsskatt	217 282	142 070
Korr. fastighetsskatt	124 577	0
Summa	511 399	291 391

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	2 213	0
Tele- och datakommunikation	883	4 228
Juridiska åtgärder	963 921	1 063 059
Inkassokostnader	6 009	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	108
Revisionsarvoden extern revisor	70 000	110 468
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	3 500	1 524
Förvaltningsarvode enl avtal	129 033	341 149
Pantsättningskostnad	0	8 067
Övriga förvaltningsarvoden	0	66 104
Administration	46 084	3 885
Konsultkostnader	84 945	0
Bostadsrätterna Sverige	3 619	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	7 473
Övriga externa kostnader	-74 044	1 962
Summa	1 236 963	1 608 027

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	112 600	60 569
Övriga arvoden	0	21 875
Kostnadsersättningar	0	774
Arbetsgivaravgifter	35 376	38 889
Summa	147 976	122 107

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 435 397	1 352 629
Dröjsmålsränta	1 630	150
Övriga finansiella kostnader	0	46 510
Summa	1 437 027	1 399 289

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-07-31	2024-07-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 134 531	133 134 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 134 531	133 134 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 827 916	-7 624 225
Årets avskrivning	-1 203 692	-1 203 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 031 608	-8 827 916
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 102 923	124 306 615
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 047 982</i>	<i>44 047 982</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark	43 005 000	52 005 000
Summa	96 005 000	99 405 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-07-31	2024-07-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 560	173 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 560	173 560
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104 136	-86 780
Årets avskrivning	-17 356	-17 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-121 492	-104 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 068	69 424

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-07-31	2024-07-31
Skattekonto	307 573	406 167
Skattefordringar	149 414	25 999
Momsavräkning	-126 870	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 500	0
Transaktionskonto	593 284	0
Borgo räntekonto	1 050 000	0
Summa	1 976 901	432 166

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-07-31	2024-07-31
Förutbetalda kostnader	75 483	0
Förutbet fast skötsel	37 500	0
Förutbet städ	2 846	2 846
Förutbet kabel-TV	11 222	0
Förutbet vatten	27 582	0
Förutbet bredband	11 775	11 480
Förutbet förvaltning	12 292	0
Förutbet försäkr premier	0	88 794
Övr förutb kostn uppl int	65 765	65 765
Summa	244 465	168 885

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-07-31	Skuld 2025-07-31	Skuld 2024-07-31
Handelsbanken	2025-09-01	2,95 %	10 242 800	10 352 936
Handelsbanken	2025-09-01	2,95 %	10 624 384	10 680 008
Handelsbanken	2025-09-03	3,30 %	10 300 648	10 410 228
Handelsbanken	2025-09-03	3,30 %	10 902 504	10 902 504
Stadshypotek	2025-12-01	3,59 %	1 600 000	1 600 00
Stadshypotek AB	2025-03-10	3,25 %	1 995 000	
Stadshypotek AB	2030-09-01	3,47 %	3 000 000	3 000 000
Summa			48 665 336	46 945 676
Varav kortfristig del			45 665 336	45 345 676

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 238 636 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-07-31	2024-07-31
Upplupna kostnader	-3 259	0
Uppl kostn el	24 808	22 387
Uppl kostnad Värme	23 765	22 545
Uppl kostn räntor	167 079	0
Uppl kostn rep och underhåll	15 900	15 900
Uppl lagstadgade soc avg	36 007	36 007
Uppl ränta bokslut	0	244 978
Förutbet hyror/avgifter	364 788	364 485
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	-185 163	-363 057
Övriga uppl kostn och förutb int	694 540	909 269
Beräkn arvode revision	60 000	50 000
Summa	1 198 465	1 302 514

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-07-31	2024-07-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

21/11-2025 lät Uppsala tingsrätt stadfästa en förlikning med föreningen och Anders Produktion AB i tvistemålet om skadestånd. Med denna förlikning ser styrelsen att alla rättsprocesser är avslutade och inga vidare ärenden väntas.

Underskrifter

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

Uppsala

Amela Muratspahic
Ledamot

Andreas Patrik Mikael Sandberg
Ledamot

Kirtisiri Casie Chetty
Ledamot

Luigi Prada
Ledamot

Per Tim Gunnar Nordh
Ordförande

Reza Rezavi Kelishadi
Ledamot

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

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

REZA REZAVI KELISHADI

Styrelseledamot

Serienummer: ff97e094ae0346[...]8b003969e7b2e

IP: 62.168.xxx.xxx

2026-01-14 17:16:59 UTC



Andreas Patrik Mikael Sandberg

Styrelseordförande

Serienummer: 448a720cfc5119[...]6dd6a7ea965ba

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-01-14 17:19:44 UTC



KIRTISIRI CASIE CHETTY

Styrelseledamot

Serienummer: 803ed36b27e42c[...]7e4d7eaf8990f

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-01-14 17:21:43 UTC



Per Tim Gunnar Nordh

Styrelseledamot

Serienummer: 4a2a17a8a2c199[...]d615ed0426df7

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-01-14 17:22:01 UTC



LUIGI PRADA

Styrelseledamot

Serienummer: 3c6d87ccb0026e[...]5cd85aab48bea

IP: 83.190.xxx.xxx

2026-01-14 17:22:54 UTC



AMELA MURATSPAHIC

Styrelseledamot

Serienummer: 14abeb61c5eef1[...]263a339a160f9

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-01-14 17:33:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 213.67.xxx.xxx

2026-01-14 19:59:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet, org.nr. 769626-9021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2024-2025.

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 juli 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 Standards 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed 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:

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 213.67.xxx.xxx

2026-01-14 19:59:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.