

Årsredovisning

Brf Dragarbrunnsgatan
11, Hörnet
Org nr: 769626-9021

2022-08-01 – 2023-07-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan
11, Hörnet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-08-01 till 2023-07-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-11 och förvärvade fastigheten 2016-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05.

I resultatet -2 970 256 tkr ingår avskrivningar med 1 221 048 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 749 208 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på världsläget, inflationen samt har räntekostnaderna har ökat då vi omsatt två av föreningens lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 96% till 109%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 7:11. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 st lägenheter samt 1 uthyrningslokaler uppförda enligt fastighetstaxeringen. Då Anders Produktion slutfört ombyggnationen av den tidigare lokalen har vi idag 67 st lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring via Gallagher försäkringsmäklare. Styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	15	Bostadsrätt inkl lgh i f.d tandläkarlokalen
2 rum och kök	42	Bostadsrätt inkl lgh i f.d tandläkarlokalen
2 rum och kök	7	Hysesrätt
3 rum och kök	3	Bostadsrätt
Totalt	67	Lägenheter

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	1	Med 25 st platser
Antal p-platser	7	Med el

Bostäder hyresrätt	428 m ²
Bostäder bostadsrätt inkl APs 14	3 034 m ²
Total bostadsarea	3 462 m ²
Garagelokaler	555 m ²
Lokaler bostadsrätt	345 m ²
Total lokalarea	900 m ²

Av den totala lokalarean utgör 345 m² bostadsrättslokal och resterande utgör 555 m² garage.

Under våren 2023 slutfördes 14 st nya lägenheter i vår fastighet som kommer att deklareras under februari 2024 enligt beskaffenhetsprincipen i fastighetsskattelagen. Det som kommer att deklareras är:

Total antal lägenheter 67 st
Total BOA 3461,6 kvm
Total LOA 900 kvm

Taxeringsvärde:

Mark	52 005 000 kr
Byggnad	47 400 000 kr
Totalt värde	99 405 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning, Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning
Com Hem/Tele2	Internet
Infometric	IMD
Vattenfall	El och Uppvärmning
Anticimex	Skadedjur och smart övervakning
Kone	Hisservice
Upplands Tvätt & Kyl	Service tvättutrustning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
Returpapper centralen	Källsortering



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 242 tkr och planerat underhåll för 901 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 013 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 977 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering lägenheter	2019/2020	Hyresrätt inför ombildning till bostadsrätt
Ombyggnation undercentral	2019/2020	
Dörr- och låsbyte	2020/2021	Aktiverad som anläggningstillgång
Fönsterbyte	2020/2021	
Brandskydd	2020/2021	Aktiverad som anläggningstillgång
Byte el centraler	2020/2021	
Installation kollektivmätning (IMD)	2020/2021	Aktiverad som anläggningstillgång
Konditionsbesiktning yttertak	2020/2021	
Borttagning blomlådor	2020/2021	Belysning trapphus och statuskontroll
OVK	2020/2021	
Elinstallationer	2021/2022	Filterbyten, kontroll, OVK
Ventilation	2021/2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation nödljus	19 894
Filterbyten	45 860
Takarbeten	765 921
Installation dörrstängare	68 959

Planerat underhåll	År
Entrédörrar	2023/2024
Filter byten	2023/2024
OVK	2023/2024



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Wigfeldt	Ordförande	2023
Tim Nordh	Sekreterare	2023
Kirtisiri Casie Chetty	Ledamot	2023
Kari Karjalainen	Ledamot	Avgick 2023-07-13
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Westergren	Suppleant	Avgick 2023-07-11
Reza Rezavi Kelishadi	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO Mälardalen AB		
Isac Ilijas Dahlstedt.	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Twisten mellan föreningen och Anders Produktion AB om 14 upplåtelseavtal avgjordes i hovrätten 2022-12-01 där föreningen dömdes att utfärda upplåtelseavtalen. Föreningen dömdes att betala motpartens rättegångskostnader om 140 400 kr. Verkställigheten av hovrättens dom om upplåtelseavtalen överklagades till Tingsrätten 2023-03-06 då föreningens jurister menade att domen inte var genomförbar, men tingsrätten avslag överklagan 2023-06-01 och beslutade att föreningen skulle betala motpartens rättegångskostnader på 24 300 kr. Tingsrättens beslut överklagades till hovrätten 2023-06-22. Styrelsen valde att utfärda upplåtelser under hot om vite, men överklagade för att kunna få tillbaka rättegångskostnaderna för en felaktig dom.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter budgetarbetet för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostäder placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 832	3 218	2 947	2 935	3 019
Resultat efter finansiella poster	-2 970	-1 280	-4 924	-2 434	-946
Årets resultat	-2 970	-1 280	-4 924	-2 434	-946
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	251	266	202	69	69
Soliditet %	61	62	63	64	62
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	9	13	35	637	121
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	109	96	161	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	542	552	528	559
Driftkostnader, kr/m ²	763	584	739	1 186	2 141
Ränta, kr/m ²	185	116	131	148	149
Underhållsfond, kr/m ²	489	266	281	219	149
Lån, kr/m ² **	12 405	10 309	11 848	11 919	11 671
Skuldkvot %	11,77	12,90	14,93	10,07	4,83

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Nyckeltalen avviker mot tidigare årsredovisningar då beräkningar görs på annat sätt.

Nyckeltalet för årsavgiftsnivån beräknades tidigare på total BOA+LOA (bostadsarea + lokal area), denna är nu räknad på BOA bostadsrätter (bostadsarea bostadsrätter).

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 196 546	3 330 213	1 784 699	-12 514 676	-1 280 234
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 280 234	1 280 234
Reservering underhållsfond			977 000	-977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-900 634	900 634	
Årets resultat					-2 970 256
Vid årets slut	90 196 546	3 330 213	1 861 065	-13 871 276	-2 970 256

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 794 910
Årets resultat	-2 970 256
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-977 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	900 634
Summa	-16 841 532

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-16 841 532
---------------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 832 342	3 217 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 977	339 728
Summa rörelseintäkter		4 010 319	3 557 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 903 840	-2 600 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 899 822	-347 184
Personalkostnader	Not 6	-253 903	-125 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 048	-1 206 361
Summa rörelsekostnader		-6 278 612	-4 279 250
Rörelseresultat		-2 268 294	-721 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 797	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-704 759	-558 750
Summa finansiella poster		-701 962	-558 679
Resultat efter finansiella poster		-2 970 256	-1 280 234
Årets resultat		-2 970 256	-1 280 234



Balansräkning

Belopp i kr		2023-07-31	2022-07-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	125 510 306	126 713 998
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	86 780	104 136
Summa materiella anläggningstillgångar		125 597 086	126 818 134
Summa anläggningstillgångar		125 597 086	126 818 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	186 082	0
Övriga fordringar	Not 13	332 549	286 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 743	242 287
Summa kortfristiga fordringar		744 374	528 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 254 188	2 634 038
Summa kassa och bank		2 254 188	2 634 038
Summa omsättningstillgångar		2 998 562	3 162 905
Summa tillgångar		128 595 648	129 981 039



Balansräkning

Belopp i kr	2023-07-31	2022-07-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	93 526 759	93 526 759
Fond för yttre underhåll	1 861 065	1 784 699
Summa bundet eget kapital	95 387 824	95 311 458
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-13 871 276	-12 514 676
Årets resultat	-2 970 256	-1 280 234
Summa fritt eget kapital	-16 841 532	-13 794 910
Summa eget kapital	78 546 292	81 516 548
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 952 936
Summa långfristiga skulder		14 952 936
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 268 080
Leverantörsskulder	Not 17	821 042
Övriga skulder	Not 18	463 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 543 346
Summa kortfristiga skulder		35 096 420
Summa eget kapital och skulder	128 595 648	129 981 039



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningstider tillämpas:

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - stomme och grund	Linjär	120
Byggnad - Stammar	Linjär	40
Byggnad - värme och sanitet	Linjär	35
Byggnad - inre väggar och trapphus	Linjär	40
Byggnad - El	Linjär	30
Byggnad - fönster	Linjär	50
Byggnad - yttertak	Linjär	25
Byggnad - ventilation	Linjär	20
Byggnad - garageport	Linjär	25
IMD - individuellmätdata	Linjär	10
Maskiner	Linjär	10
Byggnad - Dörrar och lås	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Årsavgifter, bostäder*	2 421 635	1 926 024
Årsavgifter, lokaler	331 303	228 396
Hyror, bostäder	574 938	543 313
Hyror, lokaler	13 320	13 320
Hyror, garage	366 384	366 384
Hyror, p-platser	63 000	63 000
Hyror, övriga	3 428	3 428
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-35 733	-5 746
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 320	-13 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-44 619	-22 429
Elavgifter	152 006	115 597
Summa nettoomsättning	3 832 342	3 217 967

*differensen avser ökat antal lgh samt justering av avgifterna

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Övriga ersättningar	18 032	11 278
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Övriga rörelseintäkter *	159 956	85 403
Försäkringsersättningar	0	243 058
Summa övriga rörelseintäkter	177 977	339 728

*on Tower Sweden och AP

Not 4 Driftskostnader

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Underhåll	-900 634	-287 407
Reparationer	-241 715	-515 818
Självrisk	0	-40 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	-139 856	-116 240
Försäkringspremier	-78 000	-75 342
Kabel- och digital-TV	-61 301	-57 384
Systematiskt brandskyddsarbete**	-12 713	-50 397
Serviceavtal	-86 582	-96 593
Obligatoriska besiktningar	-5 381	-5 847
Snö- och halkbekämpning	-37 082	-49 210
Förbrukningsinventarier	-6 277	-1 622
Vatten	-186 669	-206 020
Fastighetsel	-473 479	-454 669
Uppvärmning	-501 426	-504 355
Sophantering och återvinning	-138 548	-112 798
Förvaltningsarvode drift	-34 175	-26 890
Summa driftskostnader	-2 903 840	-2 600 591

*går ej att jämföra åren då 2021/2022 gjordes korrigeringar av 2020/2021 års skatt.

**åtgärder efter brandtillsyn

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Förvaltningsarvode administration	-392 985	-382 557
Lokalkostnader	-3 773	-2 415
IT-kostnader	-3 192	-3 758
Arvode, yrkesrevisorer	-88 796	-86 022
Övriga förvaltningskostnader	-100 596	-112 668
Inkasso och KFM-avgifter*	-731 952	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 070	-16 349
Telefon och porto	-1 057	-1 360
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	728 000
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-113 425
Medlems- och föreningsavgifter	-6 942	-7 377
Konsultarvoden	-3 938	-12 654
Bankkostnader	-3 919	-3 843
Advokat och rättegångskostnader	-552 363	-314 718
Övriga externa kostnader	-242	-18 038
Summa övriga externa kostnader	-1 899 822	-347 184

*processkostnader och ränta

Not 6 Personalkostnader

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Styrelsearvoden	-96 600	-95 202
Sammanträdesarvoden*	-96 600	0
Sociala kostnader*	-60 703	-29 912
Summa personalkostnader	-253 903	-125 114

* upplupna arvoden och sociala avgifter belastar år 2022/2023 men utbetalas 2023/2024.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Avskrivning Byggnader	-1 184 394	-1 169 707
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 298	-19 298
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 221 048	-1 206 361

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	320	71
Övriga ränteintäkter	2 477	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 797	71

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-08-01 2023-07-31	2021-08-01 2022-07-31
Räntekostnader för fastighetslån	-704 553	-517 457
Övriga räntekostnader	-206	-41 293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-704 759	-558 750

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-07-31	2022-07-31
Vid årets början		
Byggnader	88 893 568	87 792 086
Mark	44 047 982	44 047 982
Anslutningsavgifter	192 981	192 981
	133 134 531	132 033 049
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 101 482
	0	1 101 482
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 134 531	133 134 531

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 385 153	-5 215 446
Anslutningsavgifter	-35 380	-16 082
	-6 420 533	-5 231 528
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 184 394	-1 169 707
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 298	-19 298
	-1 203 692	-1 189 005
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 624 225	-6 420 533

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	81 324 021	82 508 415
Mark	44 047 982	44 047 982
Anslutningsavgifter	138 303	154 601



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-07-31	2022-07-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	173 560	173 560
	173 560	173 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 560	173 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-69 424	-52 068
	-69 424	-52 068
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
	-17 356	-17 356
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-86 780	-69 424
	-86 780	-69 424
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 780	-69 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 780	104 136
Varav		
Maskiner och inventarier	86 780	104 136

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-07-31	2022-07-31
Avgifts- och hyresfordringar	311 851	238 617
Kundfordringar	404 948	292 100
Osäkra hyres- och kundfordringar	-530 717	-530 717
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	186 082	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-07-31	2022-07-31
Skattefordringar	80 042	71 679
Skattekonto	252 507	214 901
Summa övriga fordringar	332 549	286 580



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-07-31	2022-07-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 215	78 000
Förutbetalda driftkostnader	61 877	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 603	63 661
Förutbetald vattenavgift*	0	17 362
Förutbetald renhållning*	0	18 235
Förutbetald kabel-tv-avgift/ bredband	10 947	9 545
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 100	55 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 743	242 287

*inga förutbetalda kostnader för vatten och renhållning

Not 15 Kassa och bank

	2023-07-31	2022-07-31
Bankmedel	2 254 188	2 634 038
Summa kassa och bank	2 254 188	2 634 038

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-07-31	2022-07-31
Inteckningslån	47 221 016	45 896 356
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 268 080	-21 697 652
Långfristig skuld vid årets slut	14 952 936	24 198 704

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2023-09-01	10 629 388,00	0,00	109 580,00	10 519 808,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2023-09-01	10 902 504,00	0,00	0,00	10 902 504,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-06-01	10 791 256,00	0,00	55 624,00	10 735 632,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-06-01	10 573 208,00	0,00	110 136,00	10 463 072,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2025-12-01	0,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00
Summa			45 896 356,00	1 600 000,00	275 340,00	47 221 016,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 136 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 45 844 316 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 10 735 632 kr; 10 519 808 kr och 10 902 504 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder

	2023-07-31	2022-07-31
Leverantörsskulder	518 525	652 063
Twistiga leverantörsskulder	302 517	302 517
Summa leverantörsskulder	821 042	954 580

Not 18 Övriga skulder

	2023-07-31	2022-07-31
Övriga skulder	421 621	421 621
Mottagna depositioner	3 000	3 000
Skuld för moms	39 332	4 917
Summa övriga skulder	463 953	429 538

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-07-31	2022-07-31
Upplupna räntekostnader*	189 062	88 432
Upplupna sociala avgifter	30 352	0
Upplupna Styrelsearvoden	96 600	0
Upplupna driftskostnader	0	20 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 576	2 244
Upplupna elkostnader	20 546	32 940
Upplupna värmekostnader	21 238	21 562
Upplupna revisionsarvoden	51 000	51 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 080	724 239
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 892	243 172
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 543 346	1 184 017

*enligt engagemangsbesked

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-07-31	2022-07-31
Företagsinteckning	50 000 000	50 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hovrätten beviljade inte prövningstillstånd 2023-11-29 i överklagan av tingsrättens beslut angående upplåtelseavtalens verkställighet mellan föreningen och Anders Produktion AB och ärendet avskrevs. Hovrätten fastställde tingsrättens rättegångskostnader (se ovan ”Väsentliga händelser under räkenskapsåret”). Föreningen överklagade hovrättens avskrivningsbeslut 2023-12-20 till Högsta domstolen. Anders Produktion har skickat in en stämning om ”upphävande av styrelsebeslut” kring utfärdandet av upplåtelseerna då han menade på att de ska ha lägre avgift och Tingsrätten har meddelat att de avvisar målet.



Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Bo Wigfeldt

Tim Nordh

Kirtisiri Casie Chetty

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen.

BDO Mälardalen AB
Isac Ilijas Dahlstedt
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Dragarbrunnsgatan 11

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf
Dragarbrunnsgatan 11 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557508703888

Dokument

Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-01-17 08:05:40 CET (+0100) av Samira Elmesöö (SE)
Färdigställt 2024-01-17 10:28:03 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesöö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Bo Johan Wigfeldt (BJW)
Brf Dragabrunnsgatan 11
bojohan@juristnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Johan Wigfeldt"
Signerade 2024-01-17 08:10:16 CET (+0100)

Tim Nordh (TN)
Brf Dragabrunnsgatan 11
tim.nordh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM NORD"
Signerade 2024-01-17 08:14:32 CET (+0100)

Kirtisiri Casie Chetty (KCC)
Brf Dragabrunnsgatan 11
kirti.chetty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIRTISIRI CASIE CHETTY"
Signerade 2024-01-17 08:34:49 CET (+0100)

Isac Ilijas Dahlstedt (IID)
brf Dragabrunnsgatan 11
isac.iliyas.dahlstedt@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAC ILIJAS DAHLSTEDT"
Signerade 2024-01-17 10:28:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508703888

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

