

Årsredovisning

2023

Brf. Draken 12
Org.nr 769604-0869



Projekt fönsterrenovering.

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	9
Räkenskaper	13
Flerårsöversikt	13
Förändring eget kapital	14
Resultatdisposition	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Revisionsberättelse	24

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 2019-01-08.

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 13 lokaler, varav 28 lägenheter och 13 lokaler är hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 639 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.

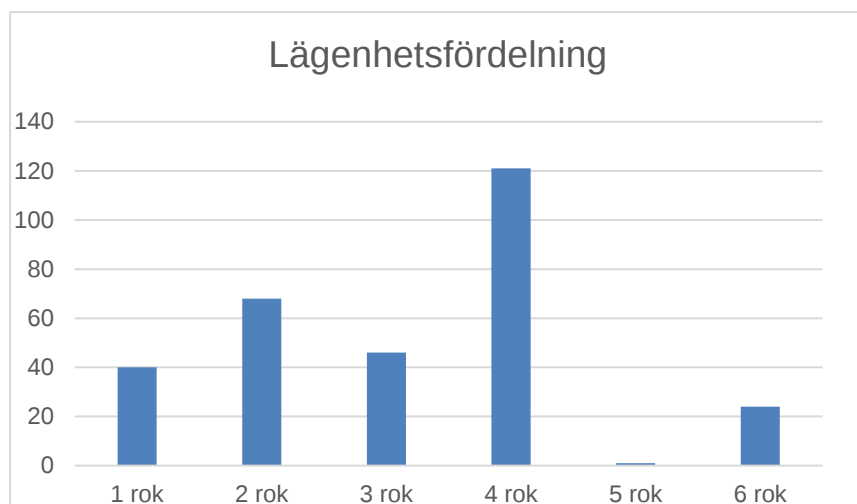
Lägenheter och lokaler

Total bostadsrättssyta: 21 873 kvm

Total hyresrättssyta: 2 035 kvm

Total lokalyta: 1 554 kvm

Total yta externt uthyrda förråd: 1179 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:Storlek:

Lokal 2008 101 kvm

Lokal 2009 15 kvm

Lokal 2010 67 kvm

Lokal 2013 76 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

Under 2023 har 2 nya lokalavtal nytecknats.

Medlemsinformation

Vid årets ingång fanns 423 medlemmar. Under året har 21 tillkommit och 16 avgått. Föreningen hade vid årets slut 428 medlemmar.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 5 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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. 1 313 kr år 2023. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1% av prisbasbeloppet, dvs. 525 kr år 2023. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Höjning av årsavgiften för 2024 med 5 % aviserades i november 2023.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2023-04-02 bestått av:

Ordinarie	Petra Lundberg Bouquelon Maki Fujita Tore Johansson Roland Karlsson Peeter Hommik Olof Nilsson Heijer	ordförande vice ordförande kassör sekreterare
Suppleant	Tove Svensson	
Revisorer	Ågerup Revision Lena Malmberg	Erik Ågerup föreningens lekmannarevisor
Valberedning	Anders Lundgren Mona Lindén Cecilia Westin	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 Sören Jansson vår fastighetsskötare endast på fredagar. Måndagar till och med torsdagar är det istället Angelos Athanailidis som finns på expeditionen. Båda är inhyrda från ADB Fastighetsskötsel.

Anställda

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2023:

<u>Roll</u>	<u>Namn</u>	<u>Anställningsdag</u>	<u>Tjänst</u>
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Ewa Håkansson	1 december 2022	50 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

Vår kanslist Ewa Håkansson avslutade sin tjänst i januari 2024 efter en längre tids sjukskrivning. Under hösten 2023 har Shakiba Samimian vikarierat för henne.

Fastigheten

- OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) skedde under 2022 och 2023. Åtgärder i enskilda lägenheter måste fortfarande utföras innan föreningen kan bli godkänd.
- Radonundersökning, med godkänt resultat, genomfördes 2019.
- Senaste energideklaration för fastigheten gjordes i december 2022.

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	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi 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)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och investeringar

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 409 000 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 959 000 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

Investeringar i det pågående energieffektiviseringsprojekt (se beskrivning under styrelsens arbete) innefattar även nödvändigt planerat underhåll.

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.

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, beräknas därmed bli 35 000 000 kronor, en summa som också innefattar nödvändigt planerat underhållhåll (exempelvis målning av fönster och balkonger, samt förbättring av isolering på dessa).

Merparten av styrelsearbetet från och med årsstämman den 2023-04-02 april till och med augusti har ägnats åt att ta fram underlag till och att förbereda för de två extra stämmor som hållits med anledning av energieffektiviseringsprojektet. Den första extrastämman hölls den 8 juni 2023, och den andra den 13 augusti. Båda stämmorna behandlade och tog beslut om de olika delprojekten i energieffektiviseringsprojektet: Frånluftsåtervinning, Solceller på taken, IMD-el, nytt styr-och reglersystem samt renovering och tilläggsisolering av fönster och balkonger.

Fönster- och balkongdelen påbörjades i början på oktober i hus C och förväntas vara slutfört i hela fastigheten (hus A, B och C) under det första kvartalet 2025. Övriga projekt påbörjas efter nyår 2024 och beräknas vara klara i juli-september 2024.

Den förväntade energibesparingen för föreningen efter genomfört projekt är minst 40% av nuvarande energiförbrukning. Hur stor kostnadsbesparingen kommer att bli beror till stor del på hur relationen mellan priset på fjärrvärme respektive el utvecklas framöver.

Förvaltning av föreningens hyresrätter

Föregående styrelse beslutade om återuthyrning av friställda hyreslägenheter då det bedömdes gynnsamt givet de låga räntor som då rådde. Nuvarande styrelse bedömer dock att förutsättningarna förändrats och i december 2023 beslutades att föreningen ska återgå till föreningens sedan tidigare gällande praxis när lägenheter friställs. Två hyreslägenheter har därefter sålts och ombildats till bostadsrätter med tillträde 2024.

Medlemsengagemang/aktiviteter

Medlemsengagemanget i föreningen är stort. Vid de båda extra stämmorna deltog 114 respektive 119 personer. Medlemmar engagerade sig utöver detta under året bland annat genom att anordna trivselkväll med författarbesök, genom att komma med förslag ang. säkerhet och trädgård, cykelrum. På nyårsafton anordnades fackeltåg tillsammans med grannföreningen Zinken upp på Tantoberget. För första gången anordnades också en Draken-Loppis tillsammans med övriga boende längs hela Drakenbergsgatan, och för fjärde året i rad ordnades en medlemsodling över sommaren.

Förvaltningen anordnade traditionsenligt Lucia-glögg för föreningens medlemmar och hyresgäster.

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

Planerat underhåll och investeringar

Avloppsstammar

Dagvattenledningarna på gården har rensats under året och mindre markarbeten utfördes i samband med det. Vissa dagvattenledningar inomhus har också bytts ut under året.

Hissar

Hissen i uppgången Hornsgatan 107 kom tyvärr inte fram till byggstart under året, som planen var, men färdigställdes under januari 2024.

Digitala ritningar

Under 2022 och 2023 har våra fastighetsritningar digitaliserats, och vi har nu ett modernt ritningsarkiv. Det innebär att vi även kan uppdatera ritningar för VVS, el och brandsäkerhet, ett arbete som kommer att genomföras efter slutförandet av energieffektiviseringsprojektet eftersom det kommer att medföra förändringar inom alla dessa områden.

Sopsugssamfälligheten

Genom medlemskap i sopsugsanläggningen har föreningen dispens fram till halvårsskiftet 2024 från kravet på insamling av matavfall.

Energieffektiviseringsprojektet

Projektering och byggverksamhet för energieffektiviseringsprojektet påbörjades under 2023 och förväntas löpa fram till och med första kvartalet 2025.

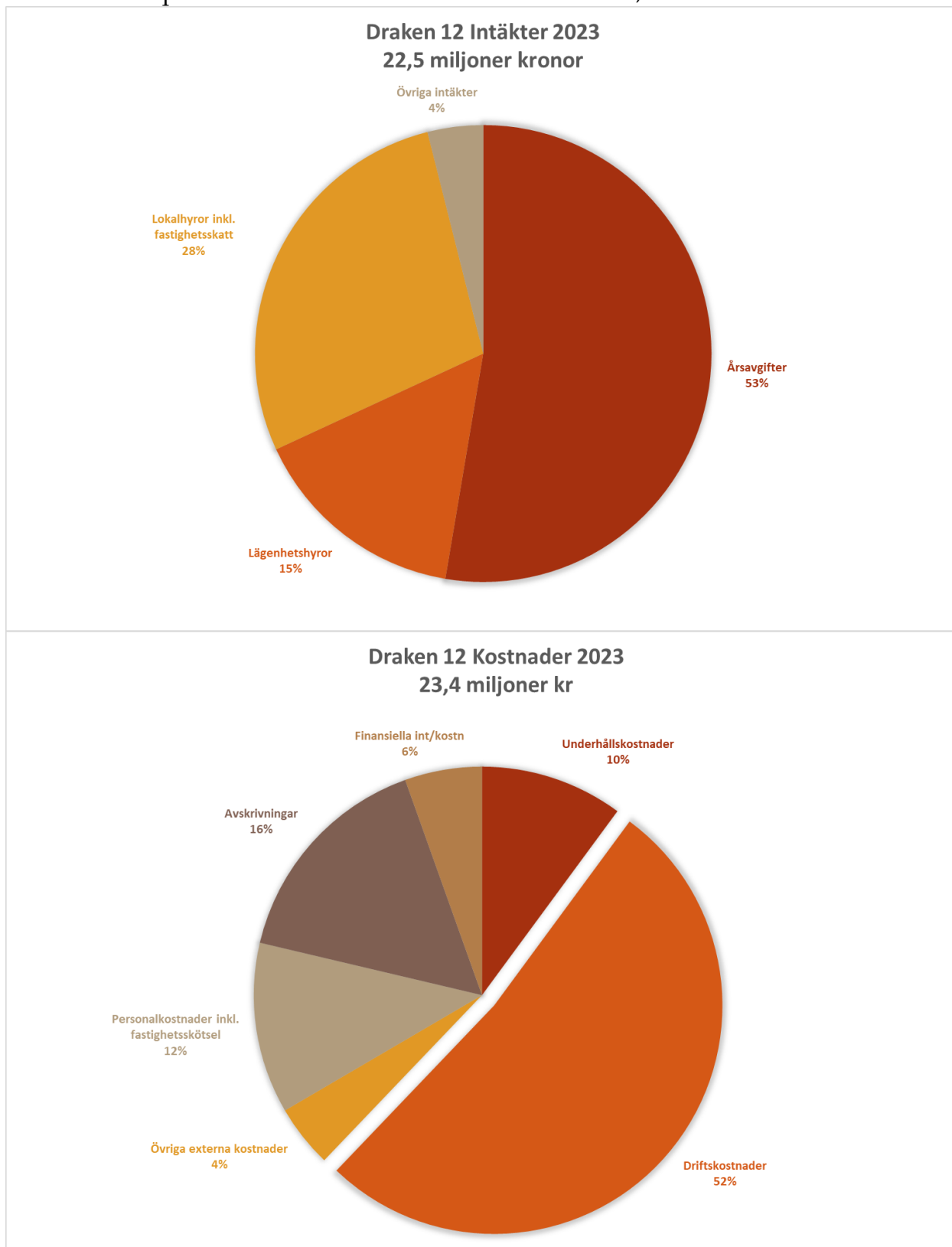
Det beviljade stödet för energieffektivisering omfattar åtgärder för:

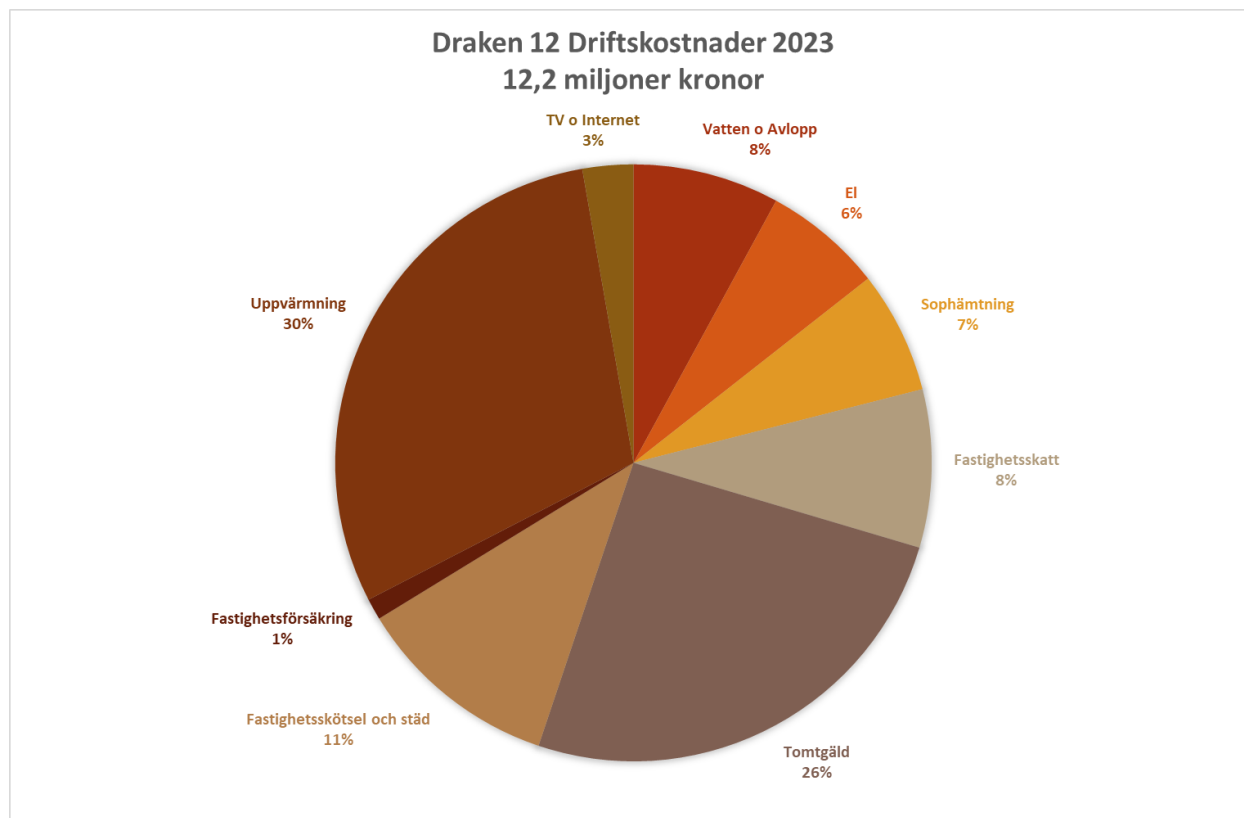
- Klimatskalet – förbättrade isoleregenskaper för fönster- och fönsterpartier mot balkonger.
- Elproduktion – installation av solceller och eget elnät i föreningen (IMD-el).
- Energiåtervinning – utbyggnad av frånluftsåtervinning i alla byggnader.
- Styr och regler – förbättrad kontroll och styrning av uppvärmningen samt fastighetsdriften.

Efter föreningsstämman den 2 april kontrakterade styrelsen FK-gruppen som projektledare för delprojekt fönster och balkonger, samt Enstar AB (numera Ferla AB) som entreprenör och projektledare för delprojekten frånluftsåtervinning, solceller samt styr- och reglersystem. Entreprenör för delprojekt fönster och balkonger är Tumba glas AB, och för delprojekt IMD-el är det Home Solution AB.

Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2023 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftskostnader





Den interna relationen mellan föreningens olika driftskostnader 2023 är i stort sett densamma som föregående år.

Utfall 2023

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom måttet driftsöverskott, vilket definieras: Driftsöverskott = Resultat + Planerat underhåll + Avskrivningar. Driftsöverskottet är föreningens sparande för att klara framtida renoveringsbehov och kostnadsökningar. Driftsöverskottet för 2023 uppgår till 3,7 miljoner kronor enligt nedan.

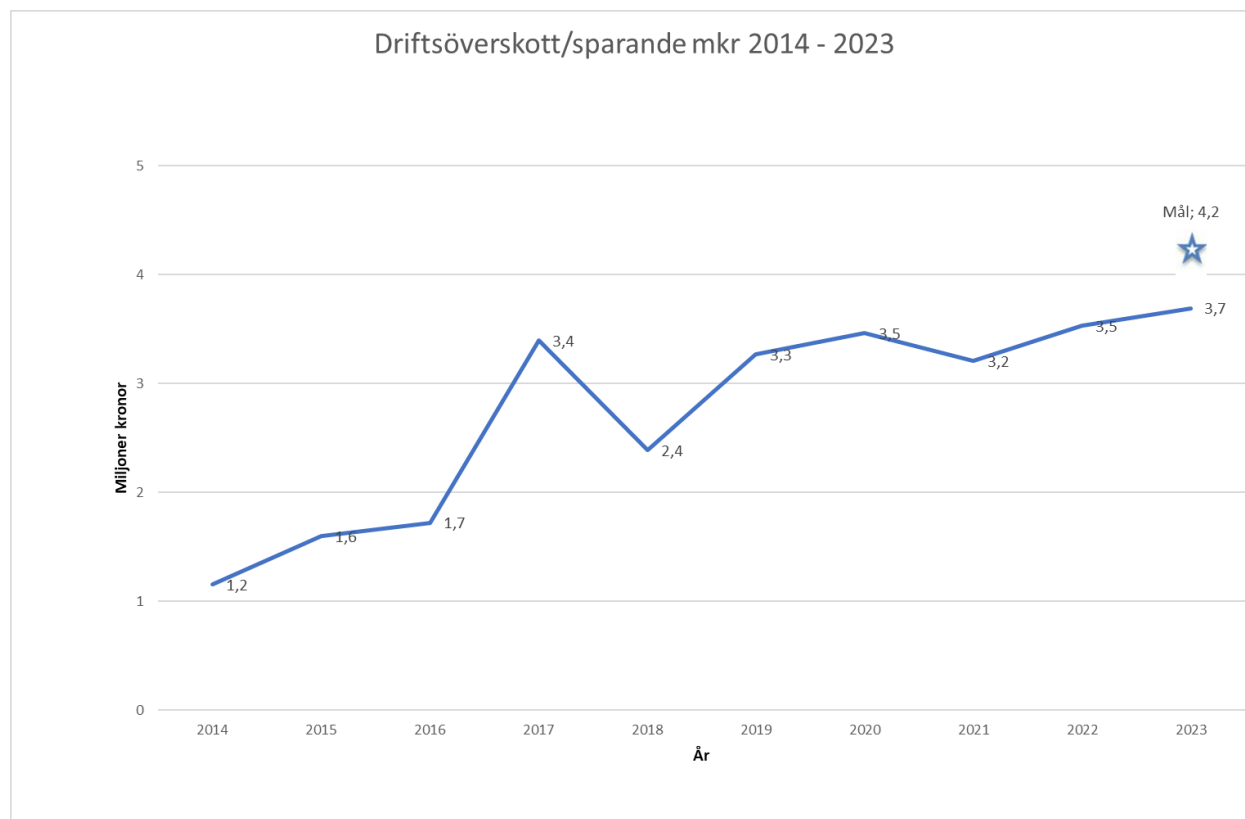
Resultat	-1,0 miljoner kronor
----------	----------------------

Planerat underhåll	+1,0 miljoner kronor
--------------------	----------------------

Avskrivningar	+3,7 miljoner kronor
---------------	----------------------

Summa driftsöverskott	+3,7 miljoner kronor
-----------------------	----------------------

Diagrammet nedan visar utvecklingen av årligt driftsöverskott sedan 2014. Stjärnan visar styrelsens mål, 4,2 miljoner, baserat på den långsiktiga underhållsplanen.



Kommentar till utfallet 2023

Årets underskott på 1,0 miljoner kronor är cirka 1,7 miljoner kronor lägre än 2022 och cirka 3,6 miljoner lägre än budget. Orsakerna till det lägre underskottet ligger främst i minskade kostnader för planerat underhåll, som sjunkit med 1,6 miljoner kronor mot 2022 och är 3,2 miljoner lägre än budget. Planerat underhåll kommenteras under egen rubrik i förvaltningsberättelsen, men orsakerna till de lägre kostnaderna är bland annat försening av hissrenovering Hornsgatan 107 men också att arbetet med energieffektiviseringsprojektet inneburit att mindre insatser gjorts för planerat underhåll. Det senare är naturligt då många av insatserna inom projektet, särskilt fönster och balkongrenovering, så småningom blivit föremål för planerat underhåll om inte projektet genomförts. Elkostnaderna har efter den mycket kraftiga ökningen 2022 sjunkit med cirka 240 000 kronor men är fortfarande 40 procent högre än 2021. Kostnaderna för fjärrvärme har fortsatt att öka och är 360 000 kronor högre än 2022, en ökning med 10 procent. På intäktsidan har intäkterna från årsavgifter för bostadsrätter ökat med cirka 1 100 000 kronor till följd av att årsavgiften höjdes med 10 procent från januari 2023. Intäkter för uthyrda lokaler har jämfört med 2022 ökat med cirka 484 000 kronor eller 9,6 procent som en följd av indexuppräknings för 2023.

Föreningen berättigades till elprisstöd för perioden oktober 2021 till september 2022 med 164 000 kronor. I enlighet med bokföringsnämndens rekommendationer togs beloppet inte upp som en fordran i bokslutet för 2022. Beloppet betalades ut av Skatteverket i juni 2023 och har bokförts som intäkt för 2023.

Föreningens lån

Vid utgången av 2023 uppgick föreningens lån oförändrat till 40 miljoner kronor eller 1 546 kronor per kvadratmeter. Efter flera år med låga räntekostnader ökade dessa med 1 047 000 kronor 2023 jämfört med 2022. Föreningens lån omsattes per den 1 december, och föreningen har som föregående år lån hos Nordea med 3 månaders rörlig Stiborränta. Lånen ska omsättas igen per den 1 december 2024.

Finansiering av energieffektiviseringsprojektet

Föreningen erhöll redan under 2022 ett förskott på statsbidrag för energieffektiviseringsprojektet med 12,5 miljoner kronor. Då utgifterna för projektet i huvudsak uppkommer under 2024 har 12 miljoner tillfälligt placerats på räntebärande konton med löptider mellan 3 och 9 månader, vilket genererat intäktsräntor med cirka 315 000 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 2023 med genomsnittet för HSB:s bostadsrättsföreningar i Stockholm 2022. Att nyckeltal för just HSB har valts är helt enkelt för att de är tillgängliga (dock ännu inte för 2023).

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter	Draken 12 2023	Genomsnitt HSB Stockholm 2022
Årsavgift per kvm bostadsrätt	547	714
Lån	1 546	5 541
Sparande	143	185

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. Vi ser att sparandet på sikt behöver öka något för att finansiera föreningens långsiktiga underhållsplan. Tidigare utredningar, och även den senast framtagna underhållsplanen, har visat att ett årligt driftsöverskott på 4,2 miljoner kronor skulle behövas. Beloppet motsvarar ett sparande – ett driftsöverskott – på 162 kronor per kvadratmeter.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 278 906	20 156 428	18 983 349	18 438 727
Resultat efter fin. poster	-978 059	-2 726 359	-5 826 176	-2 617 291
Soliditet (%)	85	86	89	89
Yttre fond	33 037 944	30 302 735	29 349 156	31 635 812
Taxeringsvärde	1 143 000 000	1 143 000 000	761 200 000	761 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	549	499	499	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	52,7	55,7	57,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 829	1 829	1 829	1 829
Skuldsättning per kvm bostadsyta	1 673	1 673	1 673	1 673
Skuldsättning per kvm totalyta	1 546	1 546	1 546	1 546
Sparande per kvm	143	137	122	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	40	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	127	140	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	30	26
Energikostnad per kvm	208	196	191	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	1,37	1,07	1,25
Räntekänslighet	3,35	3,68	3,68	3,68

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	334 148 651	-		334 148 651
Upplåtelseavgifter	71 782 575	-		71 782 575
Fond, yttre underhåll	30 302 735	-	2 735 209	33 037 944
Balanserat resultat	-73 327 504	-2 726 359	-2 735 209	-78 789 072
Årets resultat	-2 726 359	2 726 359	-978 059	-978 059
Eget kapital	360 180 097	0	-978 059	359 202 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-78 789 072
Förändring yttre fond	-2 735 209
Årets resultat	-978 059
Totalt	-82 502 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-82 502 340
	-82 502 340

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 278 906	20 730 776
Övriga rörelseintäkter	3	168 791	0
Summa rörelseintäkter		22 447 697	20 730 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-14 557 847	-15 613 630
Övriga externa kostnader	8	-1 039 472	-1 121 509
Personalkostnader	9	-2 835 548	-2 548 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 713 268	-3 679 938
Summa rörelsekostnader		-22 146 136	-22 963 893
RÖRELSERESULTAT		301 561	-2 233 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	316 375	56 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 595 995	-550 040
Summa finansiella poster		-1 279 620	-493 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-978 059	-2 726 359
ÅRETS RESULTAT		-978 059	-2 726 359

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	391 309 332	394 886 520
Maskiner och inventarier	13	1 473 297	1 609 377
Pågående projekt	14	8 468 215	369 032
Summa materiella anläggningstillgångar		401 250 844	396 864 929
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		401 250 844	396 864 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		395 956	724 866
Övriga fordringar	15	73 080	74 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 251 654	1 511 150
Summa kortfristiga fordringar		1 720 690	2 310 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 111 019	19 400 486
Summa kassa och bank		21 111 019	19 400 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 831 709	21 711 060
SUMMA TILLGÅNGAR		424 082 553	418 575 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 931 225	405 931 225
Fond för yttre underhåll		33 037 944	30 302 735
Summa bundet eget kapital		438 969 169	436 233 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 789 072	-73 327 504
Årets resultat		-978 059	-2 726 359
Summa fritt eget kapital		-79 767 131	-76 053 863
SUMMA EGET KAPITAL		359 202 038	360 180 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	40 000 000
Övriga långfristiga skulder		277 334	277 334
Summa långfristiga skulder		277 334	40 277 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 000 000	0
Leverantörsskulder		6 724 535	1 581 114
Skatteskulder		114 851	125 897
Övriga kortfristiga skulder		14 048 169	12 912 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 715 625	3 499 045
Summa kortfristiga skulder		64 603 180	18 118 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		424 082 553	418 575 989

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	19 400 486	6 289 381
Resultat efter finansiella poster	-978 059	-2 726 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 713 268	3 679 938
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 735 209	953 579
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	589 884	-36 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 484 622	12 601 103
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	9 809 716	13 517 993
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-8 099 183	-462 030
Kassaflöde från investeringar	-8 099 183	-462 030
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	55 143
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	55 143
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 710 532	13 111 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	21 111 019	19 400 486

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Draken 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år
Maskiner, inventarier och installationer	5-20 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 och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ, som enligt stadgarna är styrelsen, och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett med 3 694 412 kr och ianspråktagande med 959 203 kr.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 40 000 000 kr till omförhandling under 2024. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	12 008 088	10 916 916
Hysesintäkter, lokaler	5 540 405	4 971 468
Hysesintäkter, bostäder	3 219 463	3 202 687
Övriga intäkter	1 510 961	1 367 690
Öres- och kronutjämning	-11	-18
Retroaktiv el (antenn)	0	272 032
Summa	22 278 906	20 730 776

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	164 203	0
Övriga intäkter	4 588	0
Summa	168 791	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	561 607	530 001
Besiktning och service	184 892	235 620
Städning	398 980	397 191
Trädgårdsarbete	55 047	149 824
Snöskottning	152 275	103 547
Summa	1 352 801	1 416 184

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	1 409 269	1 092 031
Planerat underhåll	959 203	2 580 426
Summa	2 368 472	3 672 457

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	789 005	1 030 918
Uppvärmning	3 636 042	3 276 404
Vatten	967 819	770 309
Sophämtning miljöstuga	299 431	370 432
Sophämtning bostäder	507 490	480 844
Summa	6 199 787	5 928 906

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	141 241	132 475
Tomträttsavgälder	3 117 100	3 117 100
Kabel-TV	335 600	330 808
Fastighetsskatt	1 042 846	1 015 700
Summa	4 636 787	4 596 083

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	136 732	104 692
Övriga förvaltningskostnader	469 768	528 941
Revisionsarvoden	117 378	108 550
Ekonomisk förvaltning	259 344	253 664
Konsultkostnader	56 250	125 661
Summa	1 039 472	1 121 509

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	515 455	506 704
Löner, arbetare	410 898	390 458
Löner, tjänstemän	1 088 965	941 736
Erhållna bidrag för personal	-15 086	-144 121
Övriga personalkostnader	1 355	246
Sociala avgifter	725 216	769 578
Uttagsbeskattning	108 746	84 215
Summa	2 835 548	2 548 816

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	315 538	56 656
Övriga ränteintäkter	837	142
Summa	316 375	56 798

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 595 400	548 382
Övriga räntekostnader	595	1 658
Summa	1 595 995	550 040

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	456 419 435	456 419 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	456 419 435	456 419 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 532 915	-57 955 727
Årets avskrivning	-3 577 188	-3 577 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 110 103	-61 532 915
Utgående restvärde enligt plan	391 309 332	394 886 520
Mark innehas med tomträtt. Nuvarande avtal gäller tom 2027.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	367 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde mark	776 000 000	776 000 000
Summa	1 143 000 000	1 143 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 765 812	1 165 867
Aktiverad investering	0	1 599 945
Utgående anskaffningsvärde	2 765 812	2 765 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 156 435	-1 053 685
Avskrivningar	-136 080	-102 750
Utgående avskrivning	-1 292 515	-1 156 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 473 297	1 609 377

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	8 468 215	369 032
Summa	8 468 215	369 032

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 080	74 558
Summa	73 080	74 558

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 171	549 637
Fastighetsskötsel	45 032	42 514
Försäkringspremier	113 235	103 495
Kabel-TV	37 105	36 229
Tomträtt	779 275	779 275
Förvaltning	64 836	0
Summa	1 251 654	1 511 150

NOT 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-12-01	4,47 %	40 000 000	40 000 000
Summa			40 000 000	40 000 000

Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 kr.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 640	13 123
El	90 563	141 251
Uppvärmning	524 184	536 834
Vatten	81 815	81 815
Löner	238 906	159 303
Renhållning	3 097	0
Sociala avgifter	72 107	50 053
Utgiftsräntor	154 070	101 439
Förutbetalda avgifter/hyror	2 407 243	2 295 227
Beräknat revisionsarvode	120 000	120 000
Summa	3 715 625	3 499 045

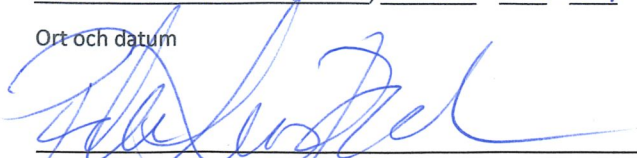
NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

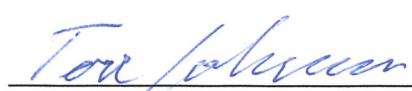
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	121 882 000	121 882 000

Underskrifter

STOCKHOLM, 2024-03-07

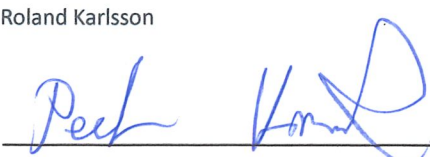
Ort och datum

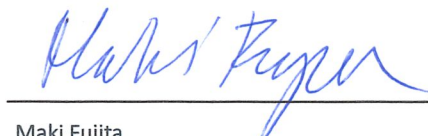

Petra Lundberg Bouquelson
Ordförande


Tore Johansson

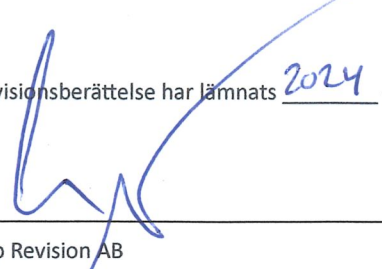

Roland Karlsson

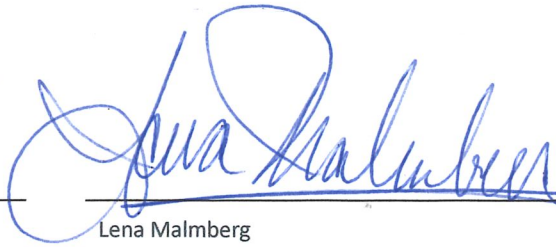

Olof Nilsson Heijer


Peter Hommik


Maki Fujita

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11


Ågerup Revision AB
Erik Ågerup
Auktoriserad revisor


Lena Malmberg
Internrevisor

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 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2023 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 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 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.

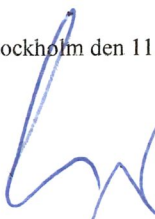
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 11 mars 2024



Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Org. nr. 769604-0869

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2023.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

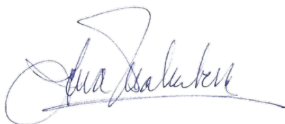
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar förlusten (-978.059 kronor) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 mars, 2024



.....

Lena Malmberg

Internrevisor

BRF DRAKEN 12

DRAKENBERGSGATAN 4A • 117 41 STOCKHOLM

TANTO - HORNSTULL - SÖDERMALM - STOCKHOLM

