

Brf Draken 16


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



ryZSm0Y7R-rJAJURtQR

Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Draken 16 (769616-6144) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Drakenberg 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Drakenbergsgatan 16 / Hornsgatan 113-117. Drakenberg 16 byggdes år 1969. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	5 687
7	Lägenheter, hyresrätt	382
10	Lokaler, hyresrätt	604

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-15. På stämman deltog 33 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mathilda Hansson	Ordförande
Karin Tegerstedt	Sekreterare
Jan Fröding	Ledamot
Robert Khamis	Ledamot
Alexander Wiesauer	Ledamot
Patricio Acchiardo Montenegro	Suppleant
Thomas Conrad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Fröding, Robert Khamis, Patricio Acchiardo Montenegro och Thomas Conrad.

Föreningens firma tecknas av Jan Fröding, Mathilda Hansson, Robert Khamis, Karin Tegerstedt och Alexander Wiesauer.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Allegretto Revision AB och Eva Stein.

Valberedningen har utgjorts av Christer Orrebrink och Ingrid Bosco.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Upprustning av gatan och p-platser, Nya träd
2022-2023	Upprustning av trädgården, plantering, belysning
2021	Renovering av hyresrätter
2021	Byte av ventilationstrummor/fläktar
2020-2022	OVK
2018-2019	Renovering av trapphus och korridorer
2017	Spolning och besiktning av avloppsledningar och avloppsstammar
2015	Relining av VVC-rör (varmvattencirkulationen)
2012-2013	Helrenovering av fasad, balkonggolv och ny betong på loftgångar
2012	Renovering av tvättstuga
2012	Installation av nya hissar
2012	Nya ytterdörrar med säkerhetslås
2011	Omläggning av yttertak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Energiförbättrande åtgärder
2024-2025	Uppfräschning av lokal inför uthyrning

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-09-01 med 32 procent.

Under nästa år kan styrelsen inte utesluta ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 121 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 122 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	Mirjas Strålände Hem & Allservice
Bredband	Stockholms stadsnät
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Kabel tv	Tele2
Klottersanering	ColorOff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningsberättelse

En ekonomi i balans har varit årets fokus och fortsätter vara prio kommande verksamhetsår. Vi har höjt avgifterna under 2 tillfällen under året, 10% samt 20%. Avgifterna har varit för låga genom åren i förhållande till en ökad kostnadsmassa som varit svår att förutse. Kraftigt stigande energipriser, räntekostnader och höjd avgift för tomträttsgålden är främsta orsaken. Vi har även sett över våra avtal med olika entreprenörer och skurit ner på utgifter. Till exempel sköter vi trädgården själva, vi har gemensamma trädgårdsdagar vår och höst. Vi har köpt in eldrivna redskap såsom lövblås, gräsklippare samt häcksax.

Social aktivitet för god kännedom om alla boende i huset har vi sett gott resultat på genom arrangerade gemensamma loppisar i området, trädgårdsdag med korvgrillning, information och genomgång av hjärtstartare med mera. Vi har haft två containertillfällen för grovsopor, februari och oktober. Vi har även bjudit in alla boende till glöggmingel utomhus med tipspromenad under december månad.

På grund av risk med alltför stora träd, nedfallande grenar samt rötter som tränger in i våra avloppsrör, beslutades genom Länsstyrelsen att fälla popplarna på Drakenbergsgatan. Arbetet har genomförts av en arboristfirma. Vi har under hösten återplanterat 8 skogsekar. Fokus på valet av trädsort handlar om att skapa bättre luft i stadsmiljö samt träd som lämpar sig i stadsmiljö. Svensk Utemiljö har genomfört utgrävningsarbetet och återplanterat träden. Samma firma sköter garantiskötsel av träden under 2024 och 2025. Nya p-platser, ny asfalt på berörda ställen och två extra p-platser samt upprättade skyltar liksom fint stenlagda refuger runt träden är resultatet.

Vi har tittat på olika förslag av energieffektivisering, bland annat injustering av värme, tätning av fönster och solceller har varit på tapeten. Arbetet med att minska utgifterna samt öka intäkterna genom energieffektivisering fortlöper.

Arkitektfirma Arkemi hyr lokal mot Hornsgatan sedan maj månad 2023. I samband med uthyrningen är lokalen renoverad till modern kontorsmiljö. Vi har en ledig kontorslokal då hyresgästen valt att avsluta sitt kontrakt. Denna lokal iordningsställs och ytskikts renoveras under vt 2024. Därefter tas beslut om användningsområde för att öka föreningens intäkter.

Vi har köpt in en ny tvättmaskin till tvättstugan.

Vi har sett över andrahandsuthyrningen och kontrollerat olovlig uthyrning.

Årlig cykelrensning och gamla övergivna cyklar har skänkts till Ekens cyklar i Hornstull.

Gemensamma träffar med grannföreningarna med syfte att få ökat samarbete, få ner kostnader och effektivisera brf-arbetet. Vi för även dialog med grannföreningar, lokalpolis och lokalpolitiker om polisiärt brottsförebyggande arbete. T.ex. blev projektet Sommar i Tanto 2023 ett projekt vi var aktiva i för att göra området tryggare för våra barn och boende med positivt resultat.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust består av avskrivningar, stora underhållskostnader och att avgiften varit för låg.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 850	4 627	4 832	4 760
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7 149	-3 914	-4 689	-4 695
Soliditet (%)	88,9	89,8	90,3	90,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm brfyta	565	502	518	510
Skuldsättning per kvm totalyta	1 928	1 948	1 988	2 005
Skuldsättning per kvm brf yta	2 261	2 284	2 307	2 326
Räntekänslighet %	4	5	5	5
Energikostnad per kvm totalyta	207	198	199	180
Sparande per kvm totalyta	-270	-141	-85	-187
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	67	62	59	58

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	135 640 178	32 989 717	633 555	-32 387 835	-3 913 719	132 961 896

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Förändring av fond för yttre underhåll			900 000	-900 000		
Balanseras i ny räkning				-3 913 719	3 913 719	
Årets resultat					-7 149 339	-7 149 339
Belopp vid årets utgång	135 640 178	32 989 717	1 533 555	-37 201 554	-7 149 339	125 812 557

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-37 201 554
Årets resultat	-7 149 339
Totalt	-44 350 893

Avsättning till yttre fond	900 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-45 250 893
Summa	-44 350 893

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 850 367	4 627 430
Övriga rörelseintäkter		39 612	1 560
Summa rörelseintäkter		4 889 979	4 628 990
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-8 833 320	-5 731 728
Övriga externa kostnader	4	-78 951	-37 549
Personalkostnader och arvoden	5	-534 952	-493 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 119 996	-2 120 018
Summa rörelsekostnader		-11 567 219	-8 382 958
Rörelseresultat		-6 677 240	-3 753 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 867	37 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 967	-197 060
Summa finansiella poster		-472 100	-159 750
Resultat efter finansiella poster		-7 149 340	-3 913 718
Resultat före skatt		-7 149 340	-3 913 718
Årets resultat		-7 149 339	-3 913 719

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 746 079	140 794 973
Inventarier, maskiner och installationer	7	426 600	497 702
Summa materiella anläggningstillgångar		139 172 679	141 292 675
Summa anläggningstillgångar		139 172 679	141 292 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 388	31 627
Övriga fordringar		237 172	256 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 007	498 432
Summa kortfristiga fordringar		741 567	786 804
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 568 957	5 923 506
Summa kassa och bank		1 568 957	5 923 506
Summa omsättningstillgångar		2 310 524	6 710 310
SUMMA TILLGÅNGAR		141 483 203	148 002 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 629 895	168 629 895
Fond för yttre underhåll		1 533 555	633 555
Summa bundet eget kapital		170 163 450	169 263 450
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-37 201 554	-32 387 835
Årets resultat		-7 149 339	-3 913 719
Summa ansamlad förlust		-44 350 893	-36 301 554
Summa eget kapital		125 812 557	132 961 896
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	12 864 211
Summa långfristiga skulder		-	12 864 211
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		12 856 218	126 831
Leverantörsskulder		1 190 824	737 889
Skatteskulder		573 044	539 345
Övriga skulder		183 142	149 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		867 418	623 245
Summa kortfristiga skulder		15 670 646	2 176 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 483 203	148 002 985

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 677 240	-3 753 969
Avskrivningar	2 119 996	2 120 018
Erlagd ränta och ränteintäkter	-472 099	-159 750
	<u>-5 029 343</u>	<u>-1 793 701</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 029 343	-1 793 701
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	23 239	607
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	21 998	-53 122
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	452 935	264 224
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	311 446	177 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 219 725	-1 404 544
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-134 824	-126 831
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 824	-126 831
Årets kassaflöde	-4 354 549	-1 531 375
Likvida medel vid årets början	5 923 506	7 454 881
Likvida medel vid årets slut (se not 8)	1 568 957	5 923 506

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	(1,0)
Renovering soprum	5,0	(5,0)
Installation fibernätverk	5,0	(5,0)
Renovering tvättstuga	5,0	(5,0)
Maskiner tvättstuga	10,0	(10,0)
Byte armaturer trapphus	5,0	(5,0)
Säkerhetsdörrar	2,5	(2,5)
Nytt tak	2,5	(2,5)
Hissar	2,5	(2,5)
Webbserver	5,0	(5,0)
Reparation yttertak	3,3	(3,3)
Filmning stammar	10,0	(10,0)
Fasadarbeten	2,5	(2,5)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 212 589	2 852 225
Hyror	1 625 547	1 763 581
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 403	10 341
Övriga hyresintäkter	1 828	1 283
	4 850 367	4 627 430

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	156 151	115 479
Städning	232 370	309 630
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 104	68 931
Trädgårdsskötsel	182 579	204 535
Snöröjning	68 980	64 033
Reparationer	345 113	333 816
El	171 141	230 013
Uppvärmning	989 714	914 902
Vatten	217 001	176 935
Sophämtning	203 958	287 128
Försäkringspremie	78 159	73 318
Avgäld	31 874	-
Tomträttsavgäld	1 485 000	1 376 000
Fastighetsavgift bostäder	147 777	141 267
Fastighetsskatt lokaler	142 000	142 000
Övriga fastighetskostnader	103 056	29 490
Kabel-tv/Bredband/IT	104 091	143 053
Förvaltningsarvode ekonomi	120 216	117 314
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 076	6 238
Panter och överlåtelser	15 422	12 380
Förvaltningsarvode teknik	102 226	46 775
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 460	14 445
Juridiska åtgärder	125 588	39 938
Övriga externa tjänster	19 821	29 605
	5 107 877	4 877 225
Underhåll		
Lokaler	175 500	-
Tvättstuga	61 624	-
VA/Sanitet	12 570	-
Ventilation	-	467 784
El	-	224 375
Stambyte	22 900	-
Lås	61 122	-
Mark	3 125 439	162 344
Övrigt	266 288	-
	3 725 443	854 503
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 833 320	5 731 728

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	10 331	23 049
Konsultarvode	48 620	-
Revisionarvode	20 000	14 500
Summa	78 951	37 549

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	409 488	376 738
Övrigt arvode styrelse	10 500	-
Lön	-	9 660
Sociala kostnader	114 964	107 265
	534 952	493 663

Föreningen har ingen fast anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	137 332 860	137 332 860
-Ombyggnad	23 201 779	23 201 779
-Markanläggning	329 416	329 416
	160 864 055	160 864 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 069 082	-18 020 164
-Årets avskrivning enligt plan	-2 048 894	-2 048 918
	-22 117 976	-20 069 082
Redovisat värde vid årets slut	138 746 079	140 794 973
Taxeringsvärde		
Byggnader	95 400 000	95 400 000
Mark	196 800 000	196 800 000
	292 200 000	292 200 000
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	14 200 000	14 200 000
	292 200 000	292 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
	1 606 724	1 606 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 109 022	-1 037 922
-Årets avskrivning enligt plan	-71 102	-71 100
	-1 180 124	-1 109 022
Redovisat värde vid årets slut	426 600	497 702

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	154 238	5 176 162
Sparkonto	14 031	14 031
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 400 688	733 313
Summa	1 568 957	5 923 506

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB	2024-01-18	5,00%	4 811 314	-52 923	4 864 237
SBAB	2024-04-08	4,97%	6 627 404	-51 901	6 679 305
SBAB	2024-04-29	5,00%	1 417 500	-30 000	1 447 500
			12 856 218		12 991 042

Klassificering skulder till kredit institut

Kortfristig del av långfristig skuld	12 856 218
Långfristig skuld	-

Tre av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen.
Dessa lån kvalificeras som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter	46 000 000	46 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024

Mathilda Hansson
Ordförande

Karin Tegerstedt
Ledamot

Jan Fröding
Ledamot

Robert Khamis
Ledamot

Alexander Wiesauer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Eva Stein
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 14:09

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 21.05.2024 09:54

DOCUMENT ID:

rJAJURtQR

ENVELOPE ID:

ryZSm0Y7R-rJAJURtQR

DOCUMENT NAME:

18755 Brf Draken 16 - ÅR 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATHILDA HANSSON mathilda.hamresand@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 11:40 21.05.2024 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/21) IP: 94.191.152.139
2. KARIN TEGERSTEDT karin.tegerstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 11:47 21.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/04) IP: 193.10.55.17
3. JAN FRÖDING jfroding25@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 12:39 21.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/24) IP: 94.234.110.193
4. ROBERT KHAMIS snorrobba@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 13:58 21.05.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/16) IP: 90.129.211.108
5. ALEXANDER WIESAUER alexander.wiesauer@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 14:06 21.05.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/11) IP: 94.191.137.1
6. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	 Signed Authenticated	21.05.2024 14:09 21.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 213.80.18.201

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Draken 16

Org.nr 769616-6144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Draken 16** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 de 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. De 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 **Brf Draken 16** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort 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 dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor



S1kBOCKm0-BkIMSOAKXC



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 14:09

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 21.05.2024 10:15

DOCUMENT ID:

BkIMSOAKXC

ENVELOPE ID:

S1kBOCKm0-BkIMSOAKXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf Draken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	 Signed	21.05.2024 14:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	21.05.2024 14:09	Low	IP: 213.80.18.201

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed