



Årsredovisning 2023



Brf Draggen

Org nr 714400-0168

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Draggen, med säte i Östhammars kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Öregrund 30:5 i Östhammars kommun den 27 oktober 1951.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 15 bostadsrätter och fem lokaler. Den totala boarean (BOA) är 952 kvm och lokalarean (LOA) 349 kvm. Föreningen disponerar sex parkeringsplatser belägna i garage. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala och skadedjursförsäkrad hos Anticimex.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juli 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Krister Carlsson Rolf Gustafsson Caroline Jansson Wallin Malin Johansson Christian Myrhus Hestflått Stefan Strand Thomaz Westlund	Ordförande
-----------	---	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 (5) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Uppsala.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Hermann Engqvist Eivor Gustafsson
----------------	--------------------------------------

Revisor

Mathias Franzon valdes på årsstämman som revisor.

Arvoden

Stämman beslöt att arvode till styrelsen skall vara 22 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr per lägenhet under år 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 12 361 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 828 000 kr och markvärdet är 3 533 000 kr. Värdeår är 1966.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 kämpat med bristande krafter och det är av stor vikt att nya krafter väljs in i styrelsen. Nödvärdigt arbete uteblir och endast det mest väsentliga har kunnat prioriteras.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (20) medlemmar. Under året har två (två) medlemmar tillträtt samt tre (en) medlemmar utträtt ur föreningen vid två (en) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	982	919	903	873
Resultat efter finansiella poster	-204	-73	6	-890
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årets resultat exkl avskrivningar	-50	98	184	-796
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794	738	738	673
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 766	2 869	2 972	3 075
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 780	3 921	4 061	4 202
Sparande per kvm (kr/kvm)	-39	72	214	248
Räntekänslighet (%)	4,8	5,3	5,5	6,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	423	375	231	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,8	76,5	77,8	73,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnaden för medlemmarnas hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att kostnaderna för reparationer har uppgått till 105 741 kr och som har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens räntekostnader för fastighetslån har ökat med 63 % i jämförelse med föregående år. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 000	0	505 721	-717 236	-72 680	-204 195
Disposition av föregående års resultat:			37 100	-109 780	72 680	0
Årets resultat					-204 478	-204 478
Belopp vid årets utgång	80 000	0	542 821	-827 016	-204 478	-408 673

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-827 015
årets förlust	-204 478
	-1 031 493

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	37 000
	-1 068 493
	-1 031 493

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	981 839	919 162
Övriga rörelseintäkter		1 796	4 429
Summa rörelseintäkter		983 635	923 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-792 318	-621 709
Övriga externa kostnader	4	-92 110	-91 874
Personalkostnader	5	-39 791	-41 628
Avskrivningar		-154 043	-170 863
Summa rörelsekostnader		-1 078 262	-926 074
Rörelseresultat		-94 627	-2 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 697	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 548	-70 289
Summa finansiella poster		-109 851	-70 197
Resultat efter finansiella poster		-204 478	-72 680
Årets resultat		-204 478	-72 680

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 848 801	2 987 407
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	15 437
Summa materiella anläggningstillgångar		2 848 801	3 002 844
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		2 950 801	3 104 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	9	321 088	536 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 968	54 657
Summa kortfristiga fordringar		375 056	591 534
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		143 641	125 860
Summa kassa och bank		143 641	125 860
Summa omsättningstillgångar		518 697	717 394
SUMMA TILLGÅNGAR		3 469 498	3 822 238

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		542 821	505 721
Summa bundet eget kapital		622 821	585 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-827 015	-717 236
Årets resultat		-204 478	-72 680
Summa fritt eget kapital		-1 031 493	-789 916
Summa eget kapital		-408 672	-204 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 338 005	1 032 005
Summa långfristiga skulder		2 338 005	1 032 005
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 260 647	2 700 523
Leverantörsskulder		100 078	132 275
Skatteskulder		-33 059	0
Övriga skulder		1 501	2 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	210 998	159 453
Summa kortfristiga skulder		1 540 165	2 994 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 469 498	3 822 238

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-204 477	-72 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		154 043	170 863
Förändring skatteskuld/fordran		1 050	-650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-49 384	97 533
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		642	-3 197
Förändring av kortfristiga skulder		18 673	92 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 069	186 983
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-133 876	-133 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-133 876	-133 876
Årets kassaflöde		-163 945	53 107
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		626 798	573 690
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		462 853	626 797

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,97-3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6,67-10%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	755 741	703 009
Hyror lokaler	190 800	182 300
Hyror p-platser och garage	17 200	17 200
Avgift andrahandsupplåtelse	5 250	4 650
Hysesintäkter övriga objekt	12 000	12 000
Övriga intäkter	848	4
	981 839	919 163

I årsavgiften ingår det fastighetsel, värme, vatten, bredband & TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning/sandning	0	2 950
Systematiskt brandskyddsarbete	3 024	1 856
Sotning	985	1 125
Besiktningkostnader	22 029	0
Reparationer och underhåll	105 741	23 096
Hisskostnader	5 700	1 763
Fastighetsel	420 749	348 447
Uppvärmning	49 143	63 766
Vatten och avlopp	80 344	76 262
Avfallshantering	15 775	14 215
Försäkringskostnader	34 812	33 818
Bredband	54 016	54 016
Förbrukningsinventarier	0	395
	792 318	621 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	12 670	12 670
Fastighetsavgift	23 835	22 785
Föreningsgemensamma kostnader	0	909
Revisionsarvode	3 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	43 252	42 124
Bankkostnader	1 304	1 303
Övriga förvaltningskostnader	340	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 530	4 470
Övriga poster	3 179	4 613
	92 110	91 874

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	7 000	7 000
Lön lokalvårdare	9 600	9 600
Sociala avgifter	8 191	8 191
Inbetalda premier pensionsförsäkring	0	1 837
	39 791	41 628

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 964 233	4 964 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 964 233	4 964 233
Ingående avskrivningar	-1 976 827	-1 838 221
Årets avskrivningar	-138 606	-138 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 115 433	-1 976 827
Utgående redovisat värde	2 848 800	2 987 406

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	809 926	809 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	809 926	809 926
Ingående avskrivningar	-794 489	-762 232
Årets avskrivningar	-15 437	-32 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-809 926	-794 489
Utgående redovisat värde	0	15 437

Not 8 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Optima Stratega 30	100 000	93 625
	100 000	93 625

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 875	1 529
Skattefordran	0	34 109
Avräkningskonto förvaltare	319 213	500 939
	321 088	536 577

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	33 781	34 812
Medlemsavgifter	4 530	4 530
Ekonomisk förvaltning	11 156	10 813
Bredband	4 501	4 501
	53 968	54 656

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	4,57	2024-12-09	1 164 647	1 202 523
Nordea Hypotek	1,80	2025-06-18	1 032 005	1 100 005
Nordea Hypotek	5,38	2026-10-21	1 402 000	1 430 000
			3 598 652	3 732 528
Kortfristig del av långfristig skuld			1 260 647	2 700 523

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 96 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 164 647 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	18 356	7 228
Styrelsearvoden	66 000	44 000
Sociala avgifter	20 736	13 824
Fastighetsel	26 238	59 795
Reparationer	8 160	4 394
Förutbetalda avgifter och hyror	66 384	30 210
Besiktningsskostnader	1 170	0
Avfallshantering	3 954	0
	210 998	159 451

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 051 000	4 051 000
	4 051 000	4 051 000

Öregrund den ____ / ____ 2024

Krister Carlsson
Ordförande

Malin Johansson

Thomaz Westlund

Rolf Gustafsson

Caroline Jansson Wallin

Christian Myrhus Hestflått

Stefan Strand

Min revisionsberättelse har lämnats

Mathias Franzon
Revisor