

Årsredovisning Brf Draken 14

716419-2192
Räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Brf Draken 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse

2024-01-01 - 2024-06-02

Thomas Zackari, ordförande
Carl Inger, sekreterare
Kristina Sandesjö Bowman, ledamot
Lars Sundell, ledamot
Edward Bowman, suppleant

2024-06-02 - 2024-12-31

Thomas Zackari, ordförande
Carl Inger, sekreterare
Lars Sundell, ledamot
Isabel Erlingson, suppleant

Revisor har varit Rävisor AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden, utöver konstituerande möte.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Maria Prästgårdsgata 24, byggd 1882, är belägen i Stockholms Stad. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningar samt gårdshus, innehållande 16 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 816 kvm. Den totala tomtytan är 443 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är klassificerad med näst högsta skyddsklassen (grön skyddsklass) i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister, vilket innebär fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel.

Föreningens registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har två överlåtelse ägt rum. Lägenhet nr 1401 samt 1402. Nya medlemmar är Anna och Oskar Samuelsson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten Draken 14 utgör 35.400.000 kr varav byggnad 11.200.000 kr.

Administration

Föreningen har skött förvaltningen. Redisa Ekonomisk Förvaltning AB har biträtt styrelsen med redovisning.

Föreningens lån och framtida ekonomiska åtaganden

Handelsbanken, kapitalskuld 1.000.000 kr med ränta 4,09 %. Ingen amortering görs.

Låg räntekänslighet på grund av låg skuldsättning.

Framtida ekonomiska åtaganden såsom underhåll finansieras genom årsavgifter och banklån.

Föreningen redovisar en förlust på grund av ett generellt ökat kostnadsläge, till exempel kraftiga prishöjningar på fjärrvärme, vilket innebär att årsavgiftshöjningar kan bli aktuella.

Flerårsöversikt/Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	531	505	505	505
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-952	-43	-9
Soliditet (%)	32	30	85	85
Årsavgift per kvm bostadsyta	681	619	619	619
Årsavgiftens andel av totala intäkter	100	100	100	100
Lån per kvm bostadsyta	1.225	1.452	227	227
Räntekänslighet	0	0	-	-
Energikostnad per kvm bostadsyta	260	228	-	-
Sparande per kvm bostadsyta	-14	43	-	-

Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

Räntekänslighet avser hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procent.

Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm bostadsyta.

Sparande avser årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm bostadsyta och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2023-12-31	Avsättning underhållsfond	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	1.800.000	-	-	1.800.000
Fond för yttre underhåll	135.000	27.000	-162.000	0
Balanserat resultat	-424.764	-	-817.360	-1.242.125
Årets resultat	-952.360	-	923.430	-28.930
Eget kapital	557.875	27.000	-55.930	528.945

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten	-1.242.125
årets resultat	<u>-28.930</u>
	-1.271.055

behandlas så att

avsättning till yttre underhållsfond tas i anspråk	106.200
i ny räkning överföres	<u>-1.377.255</u>
	-1.271.055

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förutom nuvarande lån till relining på 1.000.000 kr hade föreningen sedan tidigare även ett lån på 185.000 kr. Lånet på 185.000 kr löstes 2024-03-27.

Gården städades och rensades under våren och en del nya växter införskaffades.

Innergårdsdörren oljades in, trädäcket skrubbadades rent och oljades in samt grönmögel på murarna skrubbadades bort under sommaren.

Styrelsen beslutade 2024-06-04 att ej tillåta andrahandsuthyrning till Airbnb och annan liknande hotellverksamhet av kommersiell natur.

Styrelsen beslutade på grund av det ökade kostnadsläget att höja årsavgiften för medlemmar med 10 % från 2024-07-01.

Bokföringslagen ändrades 2024-07-01. Från och med detta datum räcker det med att fakturor och kvitton sparas digitalt. Föreningen har därför 2024-10-01 gått över till digital hantering av fakturor och utlägg samt digital långtidsarkivering av dessa handlingar.

Städning av trapphus utfördes av Topp Städ i Stockholm AB.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>530.836</u>	<u>505.188</u>
Summa rörelseintäkter		530.836	505.188
 Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-444.080	-1.310.689
Övriga externa kostnader	4	<u>-53.279</u>	<u>-62.377</u>
Summa rörelsekostnader		-497.359	-1.373.066
 Rörelseresultat		33.477	-867.879
 Avskrivningar			
Materiella anläggningstillgångar		-17.807	-42.739
 Finansiella poster			
Räntekostnader	5	-44.600	-41.742
 Resultat efter finansiella poster		-28.930	-952.360
 ÅRETS RESULTAT		-28.930	-952.360

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1		
Byggnader	6	1.336.459	1.353.719
Inventarier	7	<u>0</u>	<u>547</u>
Summa anläggningstillgångar		1.336.459	1.354.266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2.222	0
Skattefordringar		650	552
Förutbetalda kostnader		2.612	
Förutbetalda försäkringsavgifter		<u>14.829</u>	<u>13607</u>
Summa kortfristiga fordringar		20.313	14.159
Kassa och bank			
Kassa och bank		284.011	467.558
Summa omsättningstillgångar		304.324	481.717
SUMMA TILLGÅNGAR		1.640.783	1.835.983



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1.800.000	1.800.000
Fond för yttre underhåll		0	135.000
Summa bundet eget kapital		1.800.000	1.935.000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1.242.125	-424.765
Årets resultat		-28.930	-952.360
Summa ansamlad förlust		<u>-1.271.055</u>	<u>-1.377.125</u>
Summa eget kapital		528.945	557.875
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1.000.000	1.185.000
Leverantörsskulder	8	77.604	46.772
Deklarerad fastighetsskatt		26.080	25.42
Betald preliminärskatt		-30.768	-30.768
Förutbetalda intäkter	9	46.307	42.099
Upplupna kostnader	10	<u>-7.385</u>	<u>-9.580</u>
Summa kortfristiga skulder		1.111.838	1.278.108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1.640.783	1.835.983
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	11	1.325.000	1.325.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likvida medel vid årets början	467.558	382.711
Resultat efter finansiella poster	-28.930	-952.360
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivning	17.807	42.739
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	456.435	-526.910
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6.154	-1.839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-166.270	-3.693
Kassaflöde efter förändring rörelsekapital	-172.424	-5.532
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finanseringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-), minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-), av långfristiga skulder	0	1.000.000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1.000.000
Årets kassaflöde	284.011	467.558
Likvida medel vid årets slut	284.011	467.558



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar, K2.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år, Byggnadsinventarier 10 år, Inventarier 5 år.

Not 2

2024

2023

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

530.836

505.188

530.836

505.188

Not 3

Fastighets- och driftskostnader

Vatten och avlopp

39.348

35.045

Fjärrvärme

164.187

122.850

El

26.113

19.252

Sophämtning

40.472

46.233

Lokalvård

31.935

28.732

Reparationer, underhåll

21.497

18.772

Tvättstuga

332

2.398

Trädgård

6.179

13.047

Försäkringspremie

43.266

39.035

Securitas fastighetsjour

2.595

2.501

Relining

0

933.609

Kabel-TV

3.412

3.562

Bredband

38.664

37.132

Korrigerad fastighetsskatt

0

-16.904

Fastighetsskatt

26.080

25.425

444.080

1.310.689

Not 4

Övriga externa kostnader

Redovisningstjänster

21.250

23.000

Styrelsemöten/stämma/städdag

5.360

6.034

Serviceavgifter branschorganisationer

14.361

5.730

Porto/kreditupplysningar/kontorsmaterial

2.027

2.190

Förbrukningsinventarier

0

0

Revision

5.450

6.225

Föreningsavgifter

0

4.340

Bankkostnader

2.033

14.033

Övriga kostnader

2.798

821

53.279

62.377

Not 5

Räntekostnader

Räntekostnader för långfristig skuld

44.600

41.742

<i>Not 6</i>	2024	2023
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	1.725.885	1.725.885
Akkumulerade avskrivningar	-372.166	-354.907
Årets avskrivning	<u>-17.260</u>	<u>-17.259</u>
Utgående redovisat värde	1.336.459	1.353.719

<i>Not 7</i>		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	127.402	127.402
Akkumulerade avskrivningar	-126.855	-101.375
Årets avskrivningar	<u>-547</u>	<u>-25.480</u>
Utgående redovisat värde	0	547

<i>Not 8</i>		
Leverantörsskulder		
LL Bolagen, sopkärl	0	3.863
Fortum, elhandel, nov	848	1.399
Fortum, elhandel, dec	737	2.177
Ellevio, elnät, nov	1.492	0
Ellevio elnät, dec	1.445	2.160
Stockholm Energi, fjärrvärme, dec	19.146	19.693
Stockholm Exergi, fjärrvärme, nov	17.126	0
Räntor, lån 585301 241025-250125	10.452	0
Rävisor, årlig revision	6.225	7.000
Topp Städ, jan	2.612	0
Bostadsrätterna Sverige	4.340	0
Stockholm Vatten och Avfall, nov och dec	<u>13.181</u>	<u>10.480</u>
Summa leverantörsskulder	77.604	46.772

<i>Not 9</i>		
Förutbetalda intäkter		
Medlemsavgifter, jan	46.307	42.099

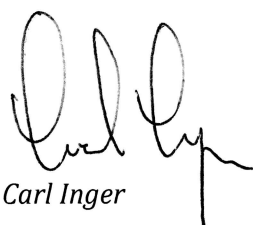
<i>Not 10</i>		
Upplupna kostnader		
Räntor	7.385	9.580
Summa upplupna kostnader	7.385	9.580

<i>Not 11</i>		
Ställda säkerheter		
Stadshypotek AB	1.325.000	1.325.000

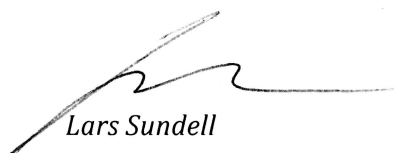
Stockholm 2025-02-04



Thomas Zackari



Carl Inger



Lars Sundell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-14



David Walman
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 14
716419-2192**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 14 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 14 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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



Rävisor AB
David Walman
Revisor

2025-02-14