

Årsredovisning

2024

Brf Draken 12

Org.nr 769604-0869



Under 2024 avslutades större delen av föreningens stora delvis EU-finansierade energieffektiviseringsprojekt som innefattar solceller på taken, frånluftsåtervinning, fönster-och balkongrenoveringar samt nytt styrsystem för värme och ventilation.

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	10
Räkenskaper	15
Flerårsöversikt	15
Förändring eget kapital	17
Resultatdisposition	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Revisionsberättelse	30

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2024-11-28.

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 25 lägenheter och 13 lokaler är hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 635 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.

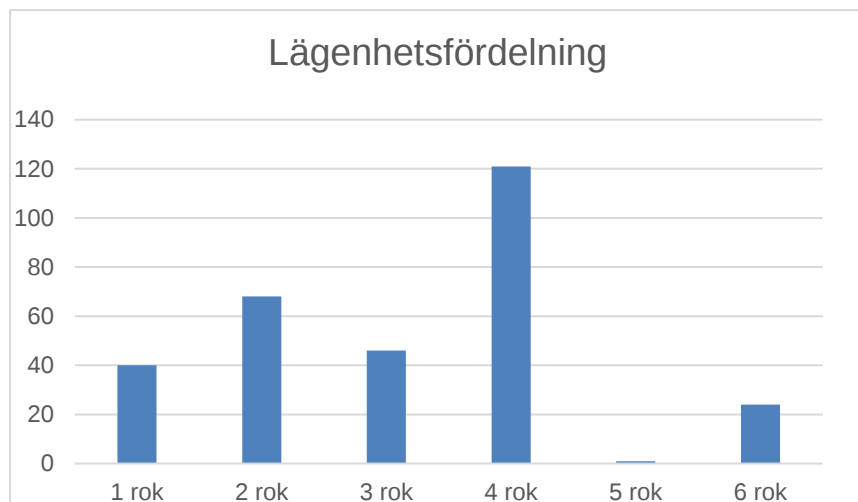
Lägenheter och lokaler

Total bostadsrättssyta: 22 076 kvm

Total hyresrättssyta: 1 832 kvm

Total lokalyta: 1 556 kvm

Total yta externt uthyrda förråd: 346 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 78 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 2024 har 2 nya lokalavtal nytecknats.

Medlemsinformation

Vid årets ingång fanns 427 medlemmar. Under året har 37 tillkommit och 36 avgått. Föreningen hade vid årets slut 428 medlemmar.

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Tre tidigare hyresrättslägenheter har upplåtits som bostadsrätter med tillträde under 2024. 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. 1 470 kr år 2025. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1% av prisbasbeloppet, dvs. 588 kr år 2025. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Höjning av årsavgiften för 2024 med 5 % aviserades i november 2023. Styrelsen har inte fattat något beslut om höjning av årsavgiften för 2025.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden och har sedan ordinarie stämma 2024-04-14 bestått av:

Ordinarie	Petra Lundberg Bouquelon Maki Fujita Tore Johansson Roland Karlsson Olof Nilsson Heijer John Josefson Martin Skjöldevald	ordförande vice ordförande kassör sekreterare
Suppleant	Anna Nordfors	
Revisorer	Ågerup Revision Fredrik Westerholm	Erik Ågerup föreningens lekmannarevisor
Valberedning	Mona Lindén Cecilia Westin Johanna Ruthström	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

Fram till den 1 september 2024 var Sören Jansson vår fastighetsskötare på fredagar. Måndag till torsdag var det Angelos Athanailidis, men som från den 1 september 2024 är här varje vardag. Båda är inhyrda från ADB Fastighetsskötsel.

Anställda

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2024:

<u>Roll</u>	<u>Namn</u>	<u>Anställningsdag</u>	<u>Tjänst</u>
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Anna Larsson	12 februari 2024	50 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

Vår kanslist Anna Larsson tillträdde sin tjänst den 12 februari 2024. Hennes anställning uppgår till 50% men hon har under året arbetat 80% för att hantera all logistik under energieffektiviseringsprojektet. Hon beräknas gå tillbaka till 50% tjänst från och med juni 2025.

Fastigheten

- OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) skedde under 2022 och 2023 och den godkändes under 2024.
- 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 1 137 000 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 2 446 000 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

Investeringar i det pågående energieffektiviseringsprojekt (se beskrivning under styrelsens arbete) innefattar även 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 underhållshåll (exempelvis målning av fönster och balkonger, samt förbättring av isolering på dessa).

Merparten av styrelsearbetet från och med årsstämman 2024-04-14 har ägnats åt att leda och bevaka genomförandet av det av stämman beslutade 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 2023 i hus C och förväntas vara slutfört i hela fastigheten (hus A, B och C) under det första kvartalet 2025. Övriga projekt påbörjades efter nyår 2024 och blev klara i juli-september 2024. Alla projekt har i stort följt angivna tidsplaner

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. Anläggningen har körts i sin helhet sedan september 2024, solcellerna sattes i drift under juli månad. När vi tittar på fakturerade kostnader för energiinköp under perioden september-december kan vi konstatera att minskningen av energiinköp och kostnader för el och fjärrvärme klart motsvarar den förväntade minskningen om 40%. För att kunna göra en verklig jämförelse med föregående år måste vi dock titta på en hel årsförbrukning från när den nya anläggningen driftsattes och alla fönster är klara. Styrelsen kommer därför att återkomma i denna fråga.

Strategisk plan för att möta ökade kostnader för tomträtten

Att minska energiinköpen är, förutom miljömässiga hänsyn, ett led i styrelsens långsiktiga plan att sänka kostnaderna för att möta den höjning av tomträttsavgälden som aviserats från och med 2027. Ambitionen är också att amortera av på föreningens lån för att kunna minska föreningens räntekostnader. Målet är att så snart som möjligt bli en skuldfri förening och att bibehålla de låga avgifterna.

Förvaltning av föreningens hyresrätter

Tre tidigare hyreslägenheter har sålts och upplåtits som bostadsrätter med tillträde under 2024.

Bikupor på taken - utredning färdig

Vid den ordinarie stämman den 14 april fick styrelsen i uppdrag att undersöka om en boende biodlare skulle kunna sätta upp två bikupor på föreningens tak. En omfattande utredning har gjorts. Resultatet av utredningen visar tyvärr att bikupor innebär en alltför stor risk för föreningen på grund av att satsningen på solceller och frånluftsåtervinning får som följd att en hel del entreprenörer, och föreningens egen personal, kommer att vistas på taken för olika underhålls- och serviceåtgärder. Styrelsen ser ingen risk med bikuporna i sig, däremot skulle bikuporna kunna bli ett hinder vid underhållsarbete på fastighetens tak.

Medlemsengagemang/aktiviteter

Medlemsengagemang i föreningen är stort. Vid den ordinarie stämman deltog 64 personer. Andra föreningsaktiviteter värda att nämna är att

- För andra gången anordnades Draken-Loppis tillsammans med övriga boende längs hela Drakenbergsgatan. I år vid två tillfällen den 5 maj och 1 september 2024.
- För femte året i rad ordnades en medlemsodling över sommaren.
- På nyårsafton anordnades fackeltåg tillsammans med grannföreningen Zinken upp på Tantoberget.
- Festkommittén ordnade en välbesökt och uppskattad gårdsfest den 4 maj.
- Förvaltningen anordnade traditionsenligt Lucia-glögg för föreningens medlemmar och hyresgäster 11 december.

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 färdigställdes under januari 2024.

Sopsugssamfälligheten

Genom medlemskap i sopsugsanläggningen har föreningen haft dispens fram till halvårsskiftet 2024 från kravet på insamling av matavfall. Den 11 december blev allt klart och material för insamling av hushållsavfall i form av gröna plastpåsar och behållare delades ut till alla lägenheter. De gröna påsarna kastas i de vanliga sopnedkasten och sorteras sedan när de anländer till sopsugsanläggningen, där de så småningom blir till biogas.

Energieffektiviseringsprojektet

Projektering och byggverksamhet för energieffektiviseringsprojektet påbörjades under 2023 och förväntas löpa fram till och med första kvartalet 2025. Alla delprojekt har i stort hållt angivna tidsplaner. Fönsterprojektets sista del förväntas vara klart mars 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.

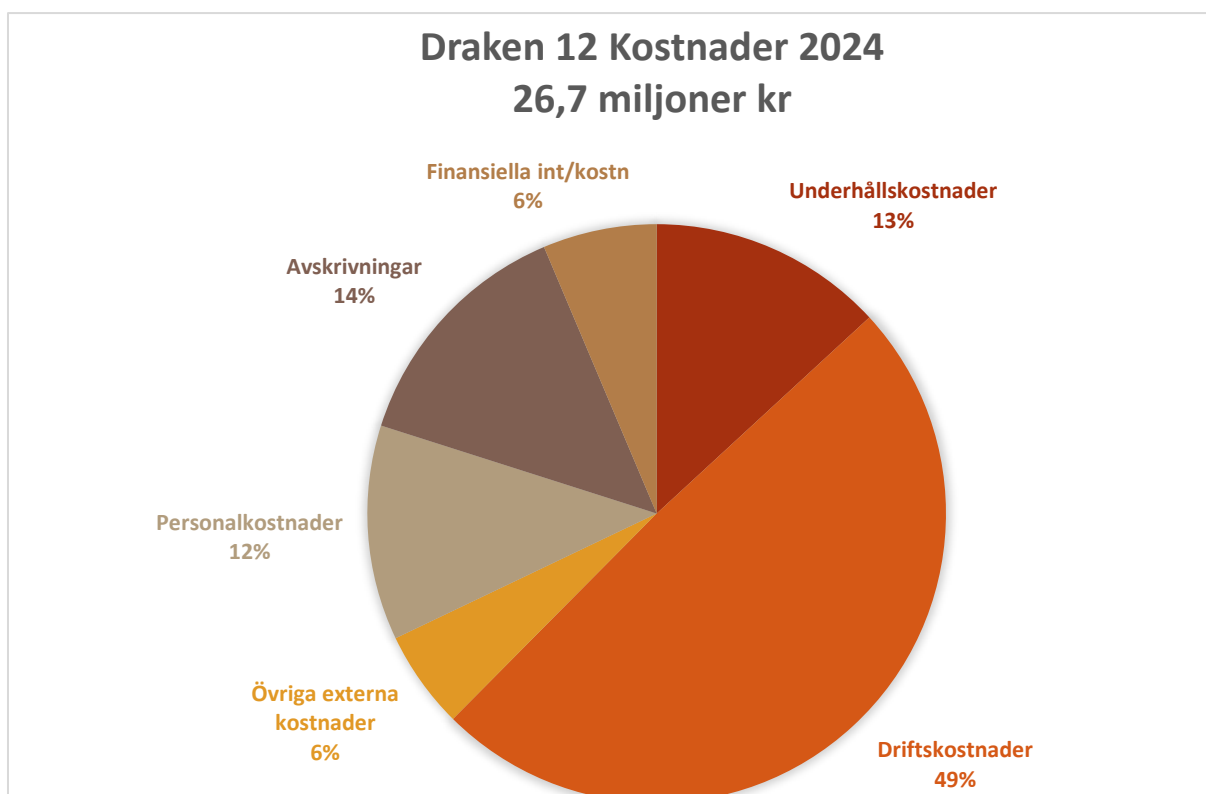
Efter föreningsstämman den 2 april 2023 kontrakterade styrelsen FK-gruppen som projektledare för delprojekt fönster och balkonger, samt Enstar AB (numera Ferla AB) som entreprenör och projektledare för delprojekten frånluftsåtervinning, solceller samt styr- och reglersystem. Entreprenör för delprojekt fönster och balkonger är Tumba glas AB, och för delprojekt IMD-el är det Home Solution AB.

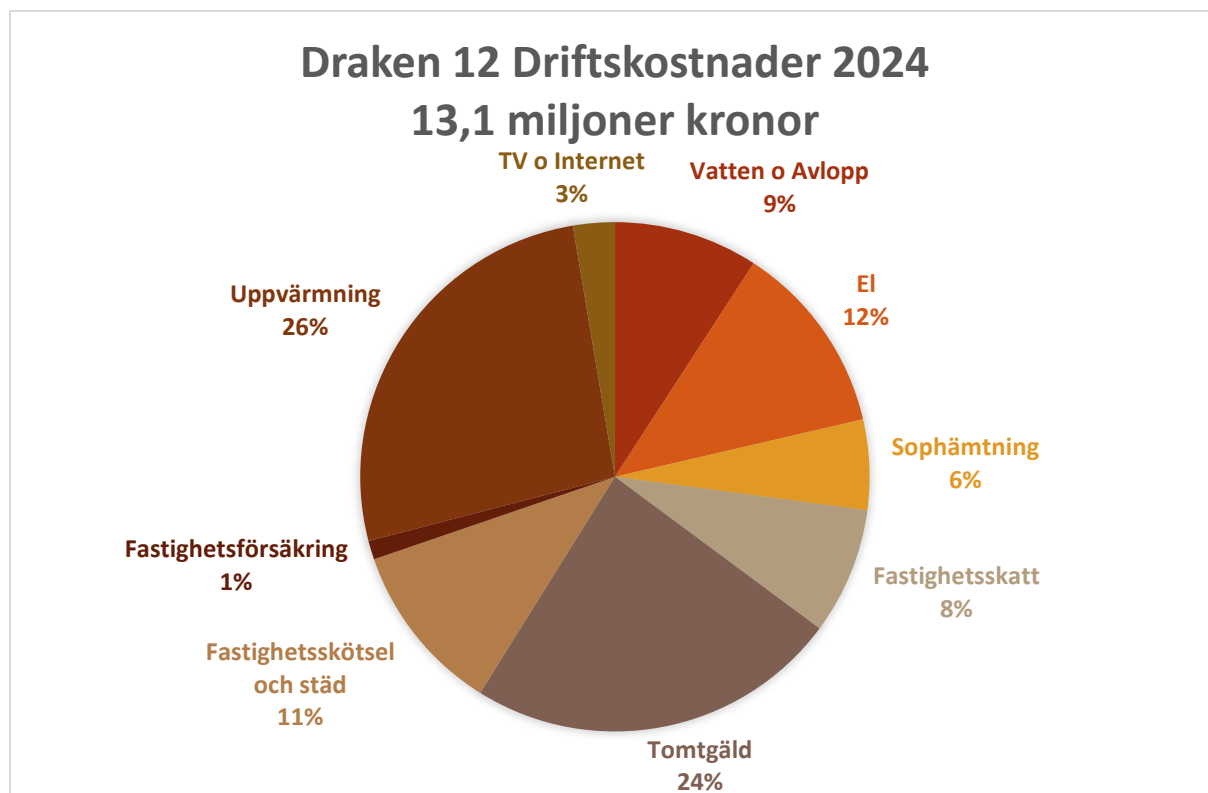
Ventilation och värme

Alla åtgärder som genomförts inom ramen för energieffektiviseringsprojektet har gjort att ventilation och värme är i obalans i fastigheten. Detta har beskrivits utförligt i Drakenbergaren som kom ut i december. När hela projektet är klart kommer injusteringar att göras för att skapa balans och jämna ut skillnaderna mellan lägenheterna vad gäller värme/kyla och drag.

Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2024 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftskostnader.





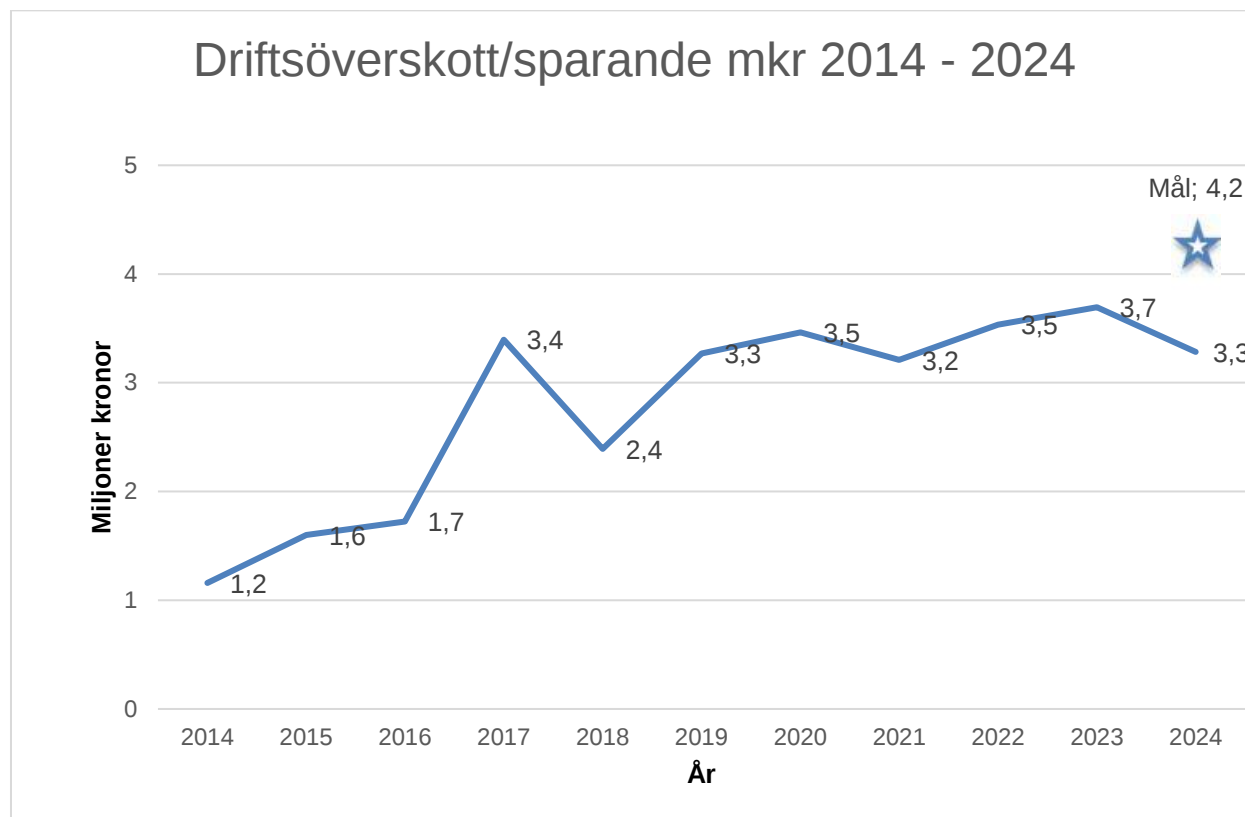
Den interna relationen mellan föreningens olika driftskostnader 2024 har ändrats något mot föregående år. Det gäller el som har ökat beroende på införandet av IMD (Individuell mätning och debitering). Elens andel har ökat från 6 procent till 12 procent av totala driftskostnader vilket motsvaras av proportionell minskning på övriga poster förutom fjärrvärme som minskat från 30 procent till 24 procent

Utfall 2024

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom ett mått som vi kallar driftsöverskott, vilket definieras: Driftsöverskott = Resultat + Planerat underhåll + Avskrivningar. Driftsöverskottet är föreningens sparande för att klara framtida renoveringsbehov och kostnadsökningar. Driftsöverskottet för 2024 uppgår till 3,3 miljoner kronor enligt nedan.

Resultat	-2,8 miljoner kronor
Planerat underhåll	+2,4 miljoner kronor
Avskrivningar	+3,7 miljoner kronor
Summa driftsöverskott	+3,3 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 2024

Årets underskott på 2,8 miljoner kronor är cirka 1,8 miljoner kronor större än 2023 och cirka 2,0 miljoner mindre än budget.

Miljoner kronor	Utfall 2024	Skillnad mot 2023	Skillnad mot budget 2024
Intäkter	+23,9	+1,5	+0,9
Kostnader	-25,1	-2,9	+0,4
Finansnetto	-1,7	-0,4	+0,7
Resultat	-2,8	-1,8	+2,0

Orsakerna till det större underskottet mot 2023 är främst ökade kostnader för planerat underhåll, som ökat med 1,5 miljoner kronor, främst beroende på att hissrenoveringen Hornsgatan 107 genomförts under året. En annan väsentlig orsak till resultatförsämringen mot 2023 är ökade räntekostnader med 0,4 miljoner kronor.

Att resultatet är 2,0 miljoner kronor bättre än budgeterat beror främst på att såväl planerat underhåll som räntekostnader trots ökningarna ändå blev lägre än budgeterat. Att räntekostnaderna blev 0,7 miljoner kronor lägre än budget beror på sänkta räntor under året samt att föreningen till följd av lägenhetsförsäljningar inte behövde låna så mycket som planerat till energieffektiviseringsprojektet.

Att planerat underhåll ligger lägre än budget beror till viss del på att arbetet med energieffektiviseringsprojektet inneburit att mindre insatser gjorts för planerat underhåll. Det är naturligt då många av insatserna inom projektet, särskilt fönster och balkongrenovering, så småningom skulle ha blivit föremål för planerat underhåll om inte projektet genomförts.

Intäkterna 2024 blev cirka 1,5 miljoner kronor högre än 2023. Höjningen av årsavgiften med 5 procent innebar ökade intäkter med 0,6 miljoner kronor. och införandet av IMD för el innebar ökade intäkter med 0,7 miljoner kronor, 0,2 miljoner kronor har erhållits i bidrag för stöd för äldre i flerbostadshus för hissrenoveringen Hornsgatan 107.

Resterande ökning är av teknisk karaktär då införandet av IMD för el innebär såväl ökade intäkter som ökade kostnader när föreningen förskotterar de boendes el och sedan fakturerar den via månadsavierna.

Kostnadernas ökning med cirka 2,8 miljoner kronor förklaras främst med planerat underhåll, IMD-el och vatten- och avlopp. Därutöver har externa kostnader ökat bland annat på grund av mäklarkostnader vid upplåtelse av tidigare hyreslägenheter till bostadsrätt. Personalkostnaderna har en ökning på grund av merarbete för energieffektiviseringsprojektet och en retroaktiv justering av personalens pensionsförsäkringar. Kostnaderna för fjärrvärme har minskat med 0,2 miljoner kronor som en följd av energieffektiviseringen. Ytterligare minskning väntas under 2025.

Föreningens lån

Vid utgången av 2024 uppgick föreningens lån till 50 miljoner kronor vilket är en ökning med 10 miljoner kronor mot 2023. Skulden motsvarar 1 937 kronor/kvm.

Föreningen utnyttjade en option hos Nordea och lånade under juni månad ytterligare 10 miljoner kronor som delfinansiering av energieffektiviseringsprojektet. Projektet har under året inneburit utgifter med cirka 39 miljoner kronor vilket utöver det nya lånet finansierats med inkomster från upplåtelser av tre tidigare hyreslägenheter och via staten erhållna EU-medel som stöd för projektet.

Föreningens tidigare lån på 40 miljoner kronor omsattes den 1 december. Efter upphandling erhöll föreningen nya lån från Nordea, uppdelat på ett lån om 20 miljoner med 3 månaders rörlig Stiborränta som omsätts den 1 december 2025 och ett lån med helt rörlig 3-månaders ränta som kan omsättas var tredje månad.

Draken 12:s ekonomi jämförd med andra föreningars

Ekonomiska nyckeltal redovisas på sidan 15 under rubriken Flerårsöversikt.

För tre viktiga nyckeltal jämförs i tabellen nedan Draken 12:s värden 2024 med genomsnittet för HSB:s bostadsrättsföreningar i Stockholm 2023. Att nyckeltal för just HSB har valts är helt enkelt för att de är tillgängliga (dock ännu inte för 2024).

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter bostadsyta	Draken 12 2024	Genomsnitt HSB Stockholm 2023
Årsavgift	599	767
Lån	1 937	5 622
Sparande	127	173

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, 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 175 kronor per kvadratmeter.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	23 730 616	22 278 906	20 156 428	18 983 349
Resultat efter fin. poster	-2 819 300	-978 059	-2 726 359	-5 826 176
Soliditet (%)	84	85	86	89
Yttre fond	33 875 830	33 037 944	30 302 735	29 349 156
Taxeringsvärde	1 143 000 000	1 143 000 000	1 143 000 000	761 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	599	549	499	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,2	53,5	52,7	55,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 265	1 829	1 829	1 829
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 937	1 546	1 546	1 546
Sparande per kvm totalyta, kr	127	143	137	122
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	31	40	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	141	127	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	30	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	208	196	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	3,99	1,37	1,07
Räntekänslighet (%)	3,78	3,35	3,68	3,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 587 952 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage Totalyta 2024 25 810 kvm, 2023 25 869 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Från och med 2024 ingår fakturerad el för bostadsrättslägenheter (IMD) i nyckeltalet.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	330 194 890	-	7 060 554	337 263 444
Upplåtelseavgifter	75 736 335	-	10 201 446	85 937 781
Fond, yttre underhåll	33 037 944	-	837 886	33 875 830
Balanserat resultat	-78 789 072	-978 059	-837 886	-80 605 017
Årets resultat	-978 059	978 059	-2 819 300	-2 819 300
Eget kapital	359 202 038	0	14 450 700	373 652 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-79 767 131
---------------------	-------------

Avsättning till underhållsfond	-3 283 575
---------------------------------------	-------------------

Anspråktagande underhållsfond	2 445 689
--------------------------------------	------------------

Årets resultat	-2 819 300
----------------	------------

Totalt	-83 424 317
---------------	--------------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-83 424 317
-------------------------	-------------

	-83 424 317
--	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 730 616	22 278 906
Övriga rörelseintäkter	3	206 179	168 791
Summa rörelseintäkter		23 936 795	22 447 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 721 484	-14 557 847
Övriga externa kostnader	9	-1 479 732	-1 039 472
Personalkostnader	10	-3 200 549	-2 835 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 657 186	-3 713 268
Summa rörelsekostnader		-25 058 951	-22 146 136
RÖRELSERESULTAT		-1 122 156	301 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		153 802	316 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 850 946	-1 595 995
Summa finansiella poster		-1 697 144	-1 279 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 819 300	-978 059
ÅRETS RESULTAT		-2 819 300	-978 059

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	387 732 144	391 309 332
Maskiner och inventarier	13	1 393 299	1 473 297
Pågående projekt	14	55 449 313	8 468 215
Summa materiella anläggningstillgångar		444 574 756	401 250 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		444 574 756	401 250 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		238 241	395 956
Övriga fordringar	15	84 069	73 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 346 996	1 251 654
Summa kortfristiga fordringar		1 669 306	1 720 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 600 719	21 111 019
Summa kassa och bank		4 600 719	21 111 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 270 025	22 831 709
SUMMA TILLGÅNGAR		450 844 781	424 082 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		423 201 225	405 931 225
Fond för yttre underhåll		33 875 830	33 037 944
Summa bundet eget kapital		457 077 055	438 969 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-80 605 017	-78 789 072
Årets resultat		-2 819 300	-978 059
Summa fritt eget kapital		-83 424 317	-79 767 131
SUMMA EGET KAPITAL		373 652 738	359 202 038
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		448 329	277 334
Summa långfristiga skulder		448 329	277 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	50 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder		5 159 933	6 724 535
Skatteskulder		108 801	114 851
Övriga kortfristiga skulder		17 429 511	14 048 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 045 469	3 715 625
Summa kortfristiga skulder		76 743 714	64 603 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		450 844 781	424 082 553

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 122 156	301 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 657 186	3 713 268
	2 535 030	4 014 829
Erhållen ränta	153 802	316 375
Erlagd ränta	-1 828 887	-1 543 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	859 945	2 787 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 384	589 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 118 475	6 431 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 029 804	9 809 716
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 981 099	-8 099 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 981 099	-8 099 183
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 270 000	0
Upptagna lån	10 000 000	0
Depositioner	170 995	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 440 995	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 510 300	1 710 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	21 111 019	19 400 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 600 719	21 111 019

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.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme. I nyckeltal för årsavgift per kvadratmeter ingår fakturerad el (IMD).

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
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 3 283 575 kr och ianspråktagande med 2 445 689 kr.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	12 701 509	12 008 088
Hysesintäkter, bostäder	3 120 245	3 219 463
Hysesintäkter, lokaler	5 706 016	5 476 103
Övriga intäkter	1 481 217	1 510 950
El	721 629	64 302
Summa	23 730 616	22 278 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	1 960	0
Boverket bidrag hiss	200 000	0
Elstöd	0	164 203
Övriga rörelseintäkter	4 219	4 588
Summa	206 179	168 791

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering extern	1 960	0
Fastighetsskötsel	570 614	561 607
Besiktning och serviceavtal	202 429	184 892
Städning	509 064	398 980
Trädgårdsarbete	51 943	55 047
Snöskottning	93 038	152 275
Summa	1 429 047	1 352 801

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 137 158	1 409 269
Summa	1 137 158	1 409 269

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	2 445 689	959 203
Summa	2 445 689	959 203

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 603 175	789 005
Uppvärmning	3 470 223	3 636 042
Vatten	1 205 155	967 819
Sophämtning miljöstuga	245 168	299 431
Sophämtning bostäder	508 058	507 490
Summa	7 031 779	6 199 787

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 625	141 241
Tomträttsavgälder	3 117 100	3 117 100
Kabel-TV	348 019	335 600
Fastighetsskatt	1 057 067	1 042 846
Summa	4 677 811	4 636 787

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	149 705	136 732
Övriga förvaltningskostnader	749 767	469 768
Juridiska kostnader	23 572	0
Revisionsarvoden	166 525	117 378
Ekonomisk förvaltning	266 812	259 344
Konsultkostnader	123 350	56 250
Summa	1 479 732	1 039 472

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	542 207	515 455
Löner, arbetare	418 269	410 898
Löner, tjänstemän	1 165 270	1 088 965
Lönebidrag	-2 156	-15 086
Övriga personalkostnader	5 793	1 355
Sociala avgifter	933 860	725 216
Uttagsbeskattning	137 306	108 746
Summa	3 200 549	2 835 548

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 850 344	1 595 400
Övriga räntekostnader	602	595
Summa	1 850 946	1 595 995

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	456 419 435	456 419 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	456 419 435	456 419 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 110 103	-61 532 915
Årets avskrivning	-3 577 188	-3 577 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 687 291	-65 110 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	387 732 144	391 309 332
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 765 812	2 765 812
Utgående anskaffningsvärde	2 765 812	2 765 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 292 515	-1 156 435
Avskrivningar	-79 998	-136 080
Utgående avskrivning	-1 372 513	-1 292 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 393 299	1 473 297

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	8 468 215	369 032
Anskaffningar under året	46 981 098	8 099 183
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	55 449 313	8 468 215

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 069	73 080
Summa	84 069	73 080

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 597	212 171
Fastighetsskötsel	49 735	45 032
Försäkringspremier	127 169	113 235
Kabel-TV	39 517	37 105
Tomträtt	779 275	779 275
Förvaltning	66 703	64 836
Summa	1 346 996	1 251 654

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2024-12-01	4,47%		40 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-07-10	3,18 %	10 000 000	
Nordea Hypotek AB	2025-12-02	2,95 %	20 000 000	
Nordea Hypotek AB	2025-12-02	3,05 %	20 000 000	
Summa			50 000 000	40 000 000
Varav kortfristig del			50 000 000	40 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 234	23 640
El	398 505	90 563
Uppvärmning	303 696	524 184
Vatten	101 949	81 815
Löner	347 059	238 906
Uppl kostn renhållningsavg	27 903	3 097
Sociala avgifter	109 045	72 107
Utgiftsräntor	176 129	154 070
Förutbetalda avgifter/hyror	2 323 949	2 407 243
Beräknat revisionsarvode	145 000	120 000
Summa	4 045 469	3 715 625

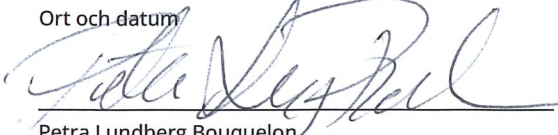
NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

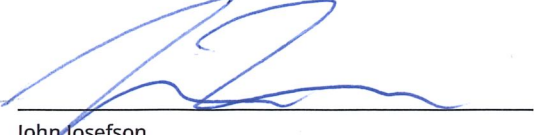
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	121 882 000	121 882 000

Underskrifter

Stockholm 2025-03-22

Ort och datum

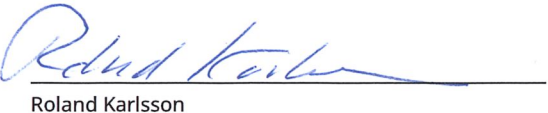

Petra Lundberg Bouquelson
Ordförande

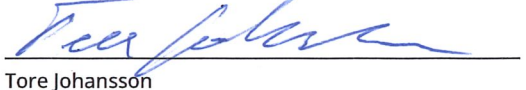

John Josefson
Styrelseledamot


Maki Fujita
Styrelseledamot


Martin Skjöldeväld
Styrelseledamot

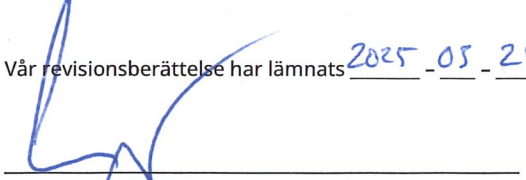

Olof Nilsson Heijer
Styrelseledamot

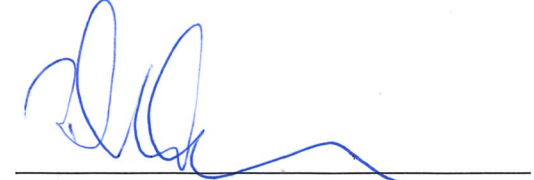

Roland Karlsson
Styrelseledamot


Tore Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2025-05-24


Erik Gunnar Ågerup
Auktoriserad revisor


Fredrik Westerholm
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:

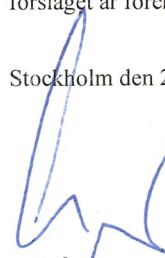
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 mars 2025



Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorns revisionsberättelse för 2024 BRF Draken 12 Org. nr. 769604-0869

Som lekmannarevisor har jag följt och granskat styrelsens arbete i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2024. Eftersom bostadsrättsföreningen har anlitat en auktoriserad revisor har jag inte gjort någon ekonomisk revision utan koncentrerat mig på själva förvaltningen av föreningen med beslut och styrelsens löpande arbete under året, samt i det fall det behövs har jag fört medlemmars talan inför styrelsen.

Jag har gått igenom samtliga protokoll och underlag för styrelsens beslut under 2024 för att kontrollera att styrelsen följer sina egna och stämmans beslut, följer stadgarna och att arbetet speglas i årsredovisning och förvaltningsberättelse. Jag har också varit närvarande vid tre (3) styrelsemöten under 2024. Jag har gjort granskningen i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar.

Sammantaget har jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt, att styrelsen har agerat för medlemmarnas intressen samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig. Jag har också konsulterat den auktoriserade revisorn.

I ett fall har jag blivit ombedd av medlemmar att ta kontakt med styrelsen och föra deras talan, det var 31 oktober 2024 när någon har delat ut handskrivna lappar i ett stort antal brevlådor med främlingsfientliga budskap riktade till de boende. Då tog jag kontakt med styrelsen som i sin tur svarade med att uppmana drabbade medlemmar att skicka in bilder på de brev de fått för vidare hantering. Jag låter styrelsen redovisa hur den hanterade ärendet vidare.

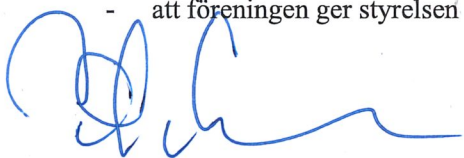
Nedan bedömning och utlåtande följs av ett par rekommendationer som jag lämnar separat till styrelsen att ta ställning till i det fortsatta arbetet.

Bedömning

Enligt min bedömning speglar årsredovisningen i alla väsentliga avseenden föreningens arbete 2024 samt dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar och stämmer med det flöde av protokoll och beslut som jag följt under 2024. Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker

- att föreningsstämman godkänner årsredovisningen och förvaltningsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2024.
- att föreningen ger styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.



Fredrik Westerholm, lekmannarevisor

Stockholm den 20 mars, 2025

BRF DRAKEN 12

DRAKENBERGSGATAN 4A • 117 41 STOCKHOLM

TANTO - HORNSTULL - SÖDERMALM - STOCKHOLM

