

Årsredovisning

Brf Dragarbrunnsgatan
11, Hörnet
Org.nr: 769626-9021

2023-08-01 – 2024-07-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan
11, Hörnet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-08-01 till 2024-07-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-11 och förvärvade fastigheten 2016-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05.

Årets resultat är bättre än föregående års, även om föreningen även i år gör ett minusresultat. Kostnaderna för värme och vatten har ökat jämfört med föregående år medan kostnaderna för fastighetsel och renhållning har minskat. Räntekostnaderna har ökat kraftigt på grund av omsatta lån till högre ränta. Advokatkostnader för pågående tvist är högre i år än förra året.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -950 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 7:11. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda enligt fastighetstaxeringen. Då Anders Produktion slutfört ombyggnation av den tidigare lokalen har föreningen idag 67 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring via Gallagher försäkringsmäklare. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	17	Bostadsrätt inkl 14 lgh AP (3+14)
2 rum och kök	40	Bostadsrätt
2 rum och kök	7	Hysesrätt
3 rum och kök	3	Bostadsrätt
Totalt	67	lägenheter

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	1	Med 25 st platser
Antal p-platser	7	Med el

Bostäder hyresrätt	428 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 034 m ²
Total bostadsarea	3 462 m ²
Garagelokaler	555 m ²
Lokaler bostadsrätt	345 m ²
Total lokalarea	900 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning, Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning*
Com Hem/Tele2	Internet
Infometric	IMD
Vattenfall	El och Uppvärmning
Anticimex	Skadedjur och smart övervakning
Kone	Hisservice
Upplands Tvätt & Kyl	Service tvättutrustning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
Returpappercentralen	Källsortering

Avtalet med Riksbyggen upphörde 2024-07-31. Ny förvaltare är Mediator i Uppsala.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 328 tkr och planerat underhåll för 137 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 34 177 tkr för de närmaste 30 åren. Detta innebär en kostnad per år på 1 139 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 977 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2020/2021	
Ombyggnation undercentral	2020	
Byte elcentraler	2020	
Installation kollektivmätning (IMD)	2020	
Konditionsbesiktning yttertak	2021	
Borttagning blomlådor	2021	
Renovering lägenheter	2020	Inför ombildning till bostadsrätt
Brandskydd	2021	
OVK	2020	
Takomläggning	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Översyn ventilation garage inklusive OVK	29 630
Underhåll entrédörrar, ny källardörr	107 709

Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2026

Efter extrastämma i juli och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Wigfeldt	Ordförande	2025
Andreas Sandberg	Sekreterare	2025
Kirtisiri Casie Chetty	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Luigi Prada	Suppleant	2025
Reza Rezavi Kelishadi	Suppleant	2025
Ferhat Anik	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Währenfeldt, BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny stämning i Uppsala tingsrätt från Anders Produktion mot föreningen kom 2024-07-08 på 9 723 452 kr. Tvisten handlar sammanfattningsvis om skadestånd på grund av sent upprättade upplåtelseavtal. Föreningen har anlitat en ny advokatbyrå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 21%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 966 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

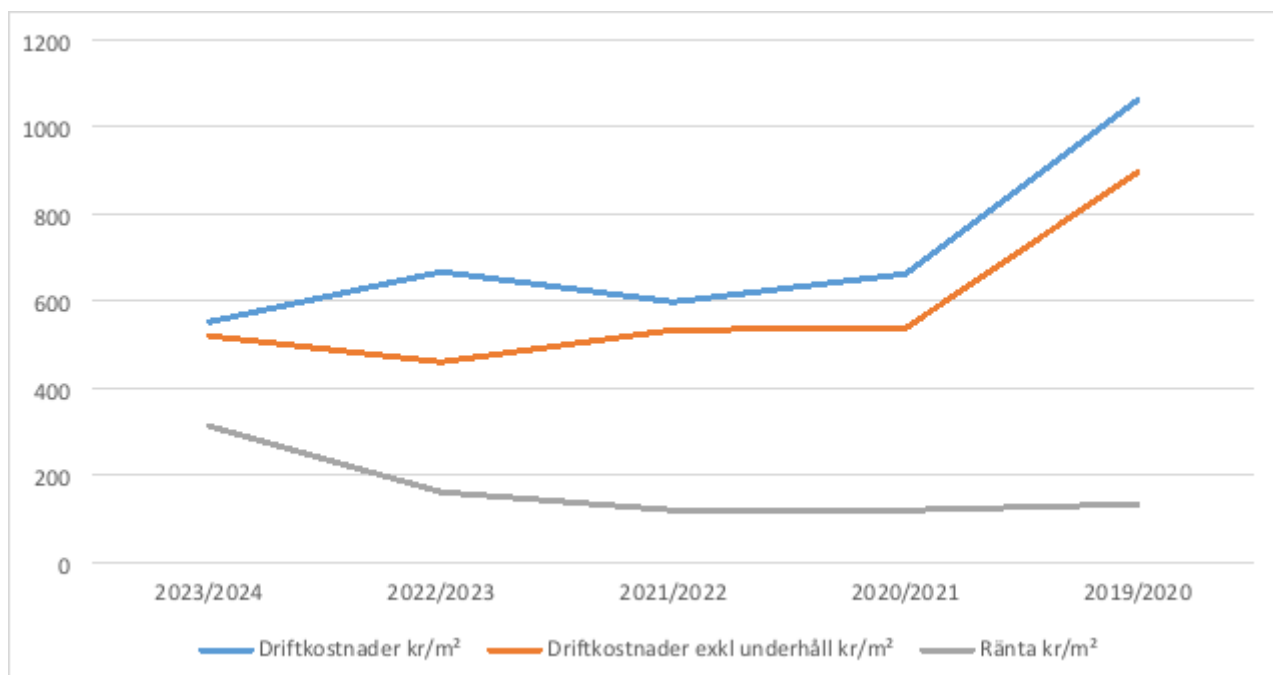
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostäder placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 385	3 832	3 218	2 947	2 928
Resultat efter finansiella poster*	-2 172	-2 970	-1 280	-4 924	-2 434
Årets resultat	-2 172	-2 970	-1 280	-4 924	-2 434
Soliditet %*	61	61	63	63	64
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	72	64	66	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 021	860	672	604	546
Driftkostnader kr/kvm	549	667	597	661	1 062
Energikostnad kr/kvm*	260	266	267	222	203
Underhållsfond kr/kvm	656	427	409	251	196
Sparande kr/kvm*	-186	-195	49	-748	-145
Ränta kr/kvm	310	162	119	117	132
Skuldsättning kr/kvm*	10 763	10 826	10 522	10 585	10 649
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 894	13 976	13 584	13 665	13 747
Räntekänslighet %*	13,6	16,3	20,2	22,6	25,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 196 546	3 330 213	0	1 861 065	-13 871 276	-2 970 256
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 970 256	2 970 256
Reservering underhållsfond				977 000	-977 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-137 339	137 339	
Årets resultat						-2 171 508
Vid årets slut	90 196 546	3 330 213	0	2 700 726	-17 681 193	-2 171 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 841 532
Årets resultat	-2 171 508
Årets fondreservering enligt stadgarna	-977 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	137 339
Summa	-19 852 701

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 852 701**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 384 953	3 832 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 517	177 977
Summa rörelseintäkter		4 565 470	4 010 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 395 178	-2 903 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 608 027	-1 899 822
Personalkostnader	Not 6	-122 107	-253 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 221 048	-1 221 048
Summa rörelsekostnader		-5 346 360	-6 278 612
Rörelseresultat		-780 890	-2 268 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 671	2 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 399 289	-704 759
Summa finansiella poster		-1 390 618	-701 962
Resultat efter finansiella poster		-2 171 508	-2 970 256
Årets resultat		-2 171 508	-2 970 256

Balansräkning

Belopp i kr		2024-07-31	2023-07-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	124 306 615	125 510 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	69 424	86 780
Summa materiella anläggningstillgångar		124 376 039	125 597 086
Summa anläggningstillgångar		124 376 039	125 597 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	184 263	186 082
Övriga fordringar	Not 13	432 166	332 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	168 885	225 743
Summa kortfristiga fordringar		785 314	744 374
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	572 291	2 254 188
Summa kassa och bank		572 291	2 254 188
Summa omsättningstillgångar		1 357 605	2 998 562
Summa tillgångar		125 733 643	128 595 648

Balansräkning

Belopp i kr	2024-07-31	2023-07-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 526 759	93 526 759	
Fond för yttre underhåll	2 862 952	1 861 065	
Summa bundet eget kapital	96 389 711	95 387 824	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-17 681 193	-13 871 276	
Årets resultat	-2 171 508	-2 970 256	
Summa fritt eget kapital	-19 852 701	-16 841 532	
Summa eget kapital	76 374 784	78 546 292	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 600 000	14 952 936
Summa långfristiga skulder		1 600 000	14 952 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 345 676	32 268 080
Leverantörsskulder	Not 17	576 340	821 042
Övriga skulder	Not 18	534 329	463 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 302 514	1 543 346
Summa kortfristiga skulder		47 758 859	35 096 420
Summa eget kapital och skulder		125 733 643	128 595 648

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-780 890	-2 268 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 048	1 221 048
	440 158	-1 047 246
Erhållen ränta	8 671	2 797
Erlagd ränta	-1 343 373	-604 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-894 544	-1 648 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-40 940	-215 507
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-471 073	159 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 406 557	-1 704 510
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-275 340	-275 340
Upptagna lån	0	1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 340	1 324 660
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 681 897	-379 850
Likvida medel vid årets början	2 254 188	2 634 038
Likvida medel vid årets slut	572 291	2 254 188
Kassa och Bank BR	572 291	2 254 188

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningstider tillämpas:

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - stomme och grund	Linjär	120
Byggnad - Stammar	Linjär	40
Byggnad - värme och sanitet	Linjär	35
Byggnad - inre väggar och trapphus	Linjär	40
Byggnad - El	Linjär	30
Byggnad - fönster	Linjär	50
Byggnad - yttertak	Linjär	25
Byggnad - ventilation	Linjär	20
Byggnad - garageport	Linjär	25
IMD - individuellmätdata	Linjär	10
Maskiner	Linjär	10
Byggnad - Dörrar och lås	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Årsavgifter, bostäder	2 930 426	2 421 635
Årsavgifter, lokaler	351 626	331 303
Hyror, bostäder	592 236	574 938
Hyror, lokaler	13 320	13 320
Hyror, garage	366 341	366 384
Hyror, p-platser	63 000	63 000
Hyror, övriga	3 428	3 428
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-37 344	-35 733
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 320	-13 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 060	-44 619
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	0
Elavgifter	168 300	152 006
Summa nettoomsättning	4 384 953	3 832 342

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Övriga ersättningar	33 111	18 032
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-11
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	97 183	0
Övriga rörelseintäkter (on Tower Sweden och AP)	50 223	159 956
Summa övriga rörelseintäkter	180 517	177 977



Not 4 Driftskostnader

	2023-08-01	2022-08-01
	2024-07-31	2023-07-31
Underhåll	-137 339	-900 634
Reparationer	-327 944	-241 715
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 070	-139 856
Försäkringspremier	-83 215	-78 000
Kabel- och digital-TV	-66 106	-61 301
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 300	-12 713
Serviceavtal	-94 849	-86 582
Obligatoriska besiktningar	-5 205	-5 381
Bevakningskostnader	-31 299	0
Snö- och halkbekämpning	-18 371	-37 082
Förbrukningsinventarier	-10 414	-6 277
Vatten	-231 105	-186 669
Fastighetsel	-345 675	-473 479
Uppvärmning	-555 376	-501 426
Sophantering och återvinning	-124 798	-138 548
Förvaltningsarvode drift	-218 113	-34 175
Summa driftskostnader	-2 395 178	-2 903 840



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Förvaltningsarvode administration	-341 149	-392 985
Lokalkostnader	-1 524	-3 773
IT-kostnader	-3 180	-3 192
Arvode, yrkesrevisorer	-110 468	-88 796
Övriga förvaltningskostnader	-66 104	-100 596
Inkasso- och KFM-avgifter	0	-731 952
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 067	-10 070
Telefon och porto	-1 048	-1 057
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-108	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 473	-6 942
Konsultarvoden	0	-3 938
Bankkostnader	-3 885	-3 919
Advokat och rättegångskostnader	-1 063 059	-552 363
Övriga externa kostnader	-1 962	-242
Summa övriga externa kostnader	-1 608 027	-1 899 822

Not 6 Personalkostnader

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Styrelsearvoden	-60 569	-96 600
Sammanträdesarvoden	-21 875	-96 600
Övriga ersättningar	-774	0
Sociala kostnader	-38 889	-60 703
Summa personalkostnader	-122 107	-253 903

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Avskrivning Byggnader	-1 184 394	-1 184 394
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 298	-19 298
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 221 048	-1 221 048

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-08-01 2024-07-31	2022-08-01 2023-07-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 005	320
Övriga ränteintäkter	7 666	2 477
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 671	2 797

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-08-01	2022-08-01
	2024-07-31	2023-07-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 352 629	-704 553
Övriga räntekostnader	-150	-206
Övriga finansiella kostnader	-46 510	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 399 289	-704 759

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-07-31	2023-07-31
Vid årets början		
Byggnader	88 893 568	88 893 568
Mark	44 047 982	44 047 982
Anslutningsavgifter	192 981	192 981
	133 134 531	133 134 531
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 134 531	133 134 531

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 569 547	-6 385 153
Anslutningsavgifter	-54 678	-35 380
	-7 624 225	-6 420 533

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 184 394	-1 184 394
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 298	-19 298
	-1 203 692	-1 203 692

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 827 917** **-7 624 225****Restvärde enligt plan vid årets slut****124 306 615** **125 510 306****Varav**

Byggnader	80 139 628	81 324 021
Mark	44 047 982	44 047 982
Anslutningsavgifter	119 005	138 303



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-07-31	2023-07-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	173 560	173 560
	173 560	173 560
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 560	173 560
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-86 780	-69 424
	-86 780	-69 424
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
	-17 356	-17 356
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-104 136	-86 780
	-104 136	-86 780
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 424	86 780
Varav		
Maskiner och inventarier	69 424	86 780

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-07-31	2023-07-31
Avgifts- och hyresfordringar	310 032	311 851
Kundfordringar	404 948	404 948
Osäkra hyres- och kundfordringar	-530 717	-530 717
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	184 263	186 082

Not 13 Övriga fordringar

	2024-07-31	2023-07-31
Skattefordringar	25 999	80 042
Skattekonto	406 167	252 507
Summa övriga fordringar	432 166	332 549

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-07-31	2023-07-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 794	83 215
Förutbetalda driftkostnader	62 642	61 877
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	66 603
Förutbetald renhållning	2 846	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 480	10 947
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 123	3 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 885	225 743

Not 15 Kassa och bank

	2024-07-31	2023-07-31
Bankmedel	572 291	2 254 188
Summa kassa och bank	572 291	2 254 188

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-07-31	2023-07-31
Inteckningslån	46 945 676	47 221 016
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-45 345 676	-32 268 080
Långfristig skuld vid årets slut	1 600 000	14 952 936

Tabellen nedan anges i hela kronor

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-06-01	10 735 632,00	-10 680 008,00	55 624,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-09-03	10 902 504,00	-10 902 504,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-09-03	10 519 808,00	-10 410 228,00	109 580,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-03-30	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-06-01	10 463 072,00	-10 352 936,00	110 136,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2025-12-01	1 600 000,00	-1 600 000,00	0,00	0,00
Summa			47 221 016,00	-46 945 676,00	275 340,00	0,00

*Räntesatser per 2024-07-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om totalt 45 345 676 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-07-31	2023-07-31
Leverantörsskulder	273 823	518 525
Tvistiga leverantörsskulder	302 517	302 517
Summa leverantörsskulder	576 340	821 042

Not 18 Övriga skulder

	2024-07-31	2023-07-31
Övriga skulder	421 621	421 621
Mottagna depositioner	3 000	3 000
Skuld för moms	35 663	39 332
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Skulder för löneavdrag	74 044	0
Summa övriga skulder	534 329	463 953

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-07-31	2023-07-31
Upplupna sociala avgifter	36 007	30 352
Upplupna räntekostnader	244 978	189 062
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 900	35 576
Upplupna elkostnader	22 387	20 546
Upplupna värmekostnader	22 545	21 238
Upplupna revisionsarvoden	50 000	51 000
Upplupna styrelsearvoden	0	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	909 269	710 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 640
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 428	342 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 302 514	1 543 346

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-07-31	2023-07-31
Företagsinteckning	50 000 000	50 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från den 1 augusti 2024 har föreningen en ny förvaltare; Mediator i Uppsala. Förvaltningsavtalet med Riksbyggen avslutades 2024-07-31.

Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Bo Wigfeldt

Andreas Sandberg

Kirtisiri Casie Chetty

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Niclas Währenfeldt
BoRevision i Sverige AB





Verifikat

Transaktion 09222115557539976587

Dokument

Årsredovisning BRF Dragarbrunnsgatan 11
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-02-24 14:26:24 CET (+0100) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2025-02-25 21:51:31 CET (+0100)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)
Riksbyggen
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Bo Johan Wigfeldt (BJW)
bojohan@juristnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Johan Wigfeldt"
Signerade 2025-02-24 14:57:35 CET (+0100)

Kirti Casie Chetty (KCC)
kirti.chetty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KIRTISIRI CASIE CHETTY"
Signerade 2025-02-25 18:07:04 CET (+0100)

Andreas Sandberg (AS)
andreas-uppsala@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Patrik Mikael Sandberg"
Signerade 2025-02-25 18:33:18 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)
BoRevision i Sverige AB
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2025-02-25 21:51:31 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539976587

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunnsgatan11, Hörnet, org.nr. 769626-9021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragarbrunnsgatan11, Hörnet för räkenskapsåret 2023-2024.

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 juli 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022-2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17/1- 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dragarbrunnsgatan11, Hörnet för räkenskapsåret 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-02-25 20:56:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.