

# Årsredovisning 2023

Brf Drakhemmet

769604-3798



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Drakhemmet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hemmet 11	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 41 bostadsrätter om totalt 2 146 kvm och 3 lokaler om 234 kvm. Byggnadernas totalyta är 2379 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Catrin Telme	Ordförande
Cecilia Gotting	Styrelseledamot
Fredrik Eliasson	Styrelseledamot
Kata Blom	Styrelseledamot
Charlotta Steinwall	Suppleant
Elin Ström	Suppleant
Lena Emilson	Suppleant

### Valberedning

Patrik Jackiewicz  
Aleksander Hansen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Carina Toresson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Hiss - utbyte och renovering av styrsystem  
Fönster - Renovering av ytterkarmar, målning och renovering
- 2021** ● Rökgångar - Renovering av alla rökgångar till öppna spisar
- 2020** ● Tak - Installation av taksäkerhetsutrustning  
Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll  
Uppvärmning - Byte av stamreglerventiler och expansionskärl  
Uppvärmning - Insjustering samtliga radiatorer
- 2019** ● Rörstammar - Stamspolning  
Portar - Slipning och betsning  
Hiss - Ommålning av hissens insida
- 2018** ● Tvättstuga - Ommålning och nya dörrar
- 2016** ● Ventilation - nya ventilationsaggregat samt OVK
- 2015** ● Uppvärmning - Ny fjärrvärmeanläggning i pannrum
- 2013** ● Fönster - Fullständig renovering och ommålning
- 2011** ● Tvättstuga - 1 ny tvättmaskin
- 2010** ● Hiss - Ommålning av hissorgens insida  
Port - Nya portar installerades  
Tak - Plåttak rengjort, lagat och ommålat  
Ventilation - Analys, inventering och rengöring
- 2009** ● Trapphus - totalrenovering av golv, väggar och tak  
Tvättstuga - ny torkanläggning i torkrum
- 2008** ● Brandskydd - Ny röklucka  
Tvättstuga - 2 nya tvättmaskiner  
Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll

- 2007 ● Elstammar - Elstambyte
- 2006-2007 ● Rörstammar - Stambyte och nya badrum
- 2005 ● Balkonger - nya balkonger i samband med fasadrenovering  
Fasad - Omputsning av hela fasaden
- 2004 ● Tvättstuga - Ny torkutrustning och ommålning
- 2003 ● Fönster - Renovering av båggar, karmar och balkongdörrar
- 2002 ● Hiss - Ny automatik och nytt kablage  
Tak - Omläggning av tak avseende mattpiskdelen, ej plåttak

#### Planerade underhåll

- 2026 ● OVK
- 2024 ● Stamspolning

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Elhandel	Skellefteå Kraft
Basutbud tv	Tele2
Bredband	Bahnof
Hiss	Hissgruppen AB
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad Mälardalen AB
Städning	Megatron Entreprenad
Sopphantering	Pelican Self Storage och BRF Hemmet 17
Vatten	Stockholm Avfall och Vatten

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Ny 50-årig underhållsplan utfördes hösten 2023 för att få långsiktig kontroll på fastighetens underhållsbehov. Föreningen har inga större underhållsbehov de närmaste 10 åren då de stora underhållen är utförda och enligt UH-plan visar på ett lågt underhållsbehov kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 133	1 964	1 938	1 952
Resultat efter fin. poster	-245	-1 264	-1 003	-685
Soliditet (%)	82	85	82	81
Yttre fond	510	1 083	1 724	1 456
Taxeringsvärde	97 817	97 817	89 371	89 371
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	623	582	583	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	61,8	62,5	61,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 368	3 368	3 512	3 703
Skuldsättning per kvm totalyta	2 952	2 950	3 076	3 244
Sparande per kvm totalyta	149	77	216	-39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	96	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	227	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	275	348	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	0,93	0,75	0,82
Räntekänslighet (%)	5,41	5,79	6,02	6,38

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 (för småhus ingår även biyta).

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

## Uppllysning om negativt resultat

Resultatet exkluderat avskrivningar är positivt +336 tkr. Föreningen har förstärkt kassan under 2023.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 198	-	-	26 198
Upplåtelseavgifter	13 485	-	-	13 485
Fond, yttre underhåll	1 083	-	-573	510
Balanserat resultat	-4 686	-1 264	573	-5 377
Årets resultat	-1 264	1 264	-245	-245
<b>Eget kapital</b>	<b>34 816</b>	<b>0</b>	<b>-245</b>	<b>34 571</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 377
Årets resultat	-245
<b>Totalt</b>	<b>-5 622</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	763
Att från yttre fond i anspråk ta	-34
Balanseras i ny räkning	-6 351
	<b>-5 622</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 133	1 964
Övriga rörelseintäkter	3	38	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 171</b>	<b>1 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 397	-2 373
Övriga externa kostnader	9	-258	-145
Personalkostnader	10	-63	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581	-581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 299</b>	<b>-3 162</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-128</b>	<b>-1 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124	-68
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118</b>	<b>-66</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-245</b>	<b>-1 264</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-245</b>	<b>-1 264</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	40 935	41 516
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 935</b>	<b>41 516</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 938</b>	<b>41 518</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	50
Övriga fordringar	15	1 132	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100	260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 239</b>	<b>1 059</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 239</b>	<b>1 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 177</b>	<b>42 578</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 683	39 683
Fond för yttre underhåll		510	1 083
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 193</b>	<b>40 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 377	-4 686
Årets resultat		-245	-1 264
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 622</b>	<b>-5 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 571</b>	<b>34 816</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	0	5 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 022	2 000
Leverantörsskulder		82	122
Skatteskulder		125	245
Övriga kortfristiga skulder		53	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	325	322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 607</b>	<b>2 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 177</b>	<b>42 578</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-128</b>	<b>-1 198</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	581	581
	<b>453</b>	<b>-617</b>
Erhållen ränta	6	2
Erlagd ränta	-123	-68
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>336</b>	<b>-683</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	300	-176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156	106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>480</b>	<b>-753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>480</b>	<b>-1 053</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>622</b>	<b>1 675</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 102</b>	<b>622</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Drakhemmet 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	1,66 - 5 %

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 till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 298	1 214
Hysesintäkter, bostäder	79	76
Hysesintäkter, lokaler	538	490
Övriga intäkter	195	166
Kabel-TV/Bredband	1	1
Intäktsreduktion	0	-1
El	1	1
Värme	20	18
<b>Summa</b>	<b>2 133</b>	<b>1 964</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	38	0
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>-0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57	5
Städning	73	73
Besiktning och service	49	25
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>106</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	10	73
Försäkringsskador	0	69
Bostäder	2	0
Tvättstuga	18	0
Soprum/miljöanläggning	18	18
Ventilation	37	0
Hissar	73	61
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>221</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	2
Fönster	20	865
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>867</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	157	229
Uppvärmning	425	540
Vatten	71	59
Sophämtning	108	85
<b>Summa</b>	<b>762</b>	<b>913</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52	49
Kabel-TV	50	45
Bredband	51	51
Övrigt	1	0
Fastighetsskatt	125	122
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>267</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	2
Övriga förvaltningskostnader	46	41
Juridiska kostnader	125	24
Revisionsarvoden	20	18
Ekonomisk förvaltning	66	60
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>145</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48	48
Sociala avgifter	15	15
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124	66
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>68</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	50 760	50 760
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 760</b>	<b>50 760</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 245	-8 664
Årets avskrivning	-581	-581
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 825</b>	<b>-9 245</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 935</b>	<b>41 516</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 832</i>	<i>8 832</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 513	27 513
Taxeringsvärde mark	70 304	70 304
<b>Summa</b>	<b>97 817</b>	<b>97 817</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	96	96
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-96	-96
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-96</b>	<b>-96</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30	127
Nabo Klientmedelskonto	450	406
Borgo	652	216
<b>Summa</b>	<b>1 132</b>	<b>750</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	26
Fastighetsskötsel	1	1
Uppvärmning	0	167
Försäkringspremier	27	25
Kabel-TV	13	13
Bredband	4	5
Förvaltning	25	24
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>260</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	2 000	2 000
Swedbank	2024-09-25	0,80 %	5 022	5 022
<b>Summa</b>			<b>7 022</b>	<b>7 022</b>
Varav kortfristig del			7 022	2 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 022 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
El	15	32
Uppvärmning	46	45
Vatten	12	11
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	232	214
Beräknat revisionsarvode	18	18
<b>Summa</b>	<b>325</b>	<b>322</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 485	21 485

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 10% 2024-01-01 - utifrån kostnadsläge och underhållsplan

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Catrin Telme  
Ordförande

---

Cecilia Gotting  
Styrelseledamot

---

Fredrik Eliasson  
Styrelseledamot

---

Kata Blom  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 11:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 14:15

DOCUMENT ID:

BkgiA8dtyC

ENVELOPE ID:

ryxcRUutJR-BkgiA8dtyC

DOCUMENT NAME:

Brf Drakhemmet, 769604-3798 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Kata Blom</b> kata.blom@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 14:39 02.04.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/23) IP: 213.164.209.68
<b>2. FREDRIK ELIASSON</b> freeli75@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 14:52 02.04.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/14) IP: 94.191.136.246
<b>3. CECILIA GOTTING</b> cecilia.gotting@telia.com	Signed Authenticated	02.04.2024 16:05 02.04.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 81.224.192.193
<b>4. CATRIN TELME</b> catrin.telme@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 17:29 02.04.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/17) IP: 213.164.209.74
<b>5. Carina Eva Marie Toresson</b> info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	03.04.2024 11:04 03.04.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.14.229

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Drakhemmet, org.nr 769604-3798.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Drakhemmet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Drakhemmet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 11:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 14:15

DOCUMENT ID:

BkJ9ALUF1C-BKFJ0L\_FKC

ENVELOPE ID:


BJ9ALuF1C-BkJ9ALUF1C-BKFJ0L\_FKC

DOCUMENT NAME:

RB BRF Drakhemmet 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	03.04.2024 11:05 03.04.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.14.229

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed