

# Årsredovisning 2024

Brf Drakhemmet

769604-3798



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Drakhemmet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## 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. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| 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      |
| Fredrik Eliasson    | Styrelseledamot |
| Kata Blom           | Styrelseledamot |
| Lena Emilson        | Styrelseledamot |
| Charlotta Steinwall | Suppleant       |
| Elin Ström          | Suppleant       |

### Valberedning

Alexandra Hansen  
Patrik Jackiewicz

### Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, två i förening

### Revisorer

Camilla Lindstaf      Revisor      Toresson Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning av avloppstammar  
Sotning av rökgångar till öppna spisar
- 2022** ● Fönster - Renovering av ytterkarmar, målning och renovering  
Hiss - utbyte och renovering av styrsystem
- 2021** ● Rökgångar - Renovering av alla rökgångar till öppna spisar
- 2020** ● Tak - Installation av taksäkerhetsutrustning  
Uppvärmning - Insjustering samtliga radiatorer  
Uppvärmning - Byte av stamreglerventiler och expansionskärl  
Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2019** ● Portar - Slipning och betsning  
Hiss - Ommålning av hissens insida  
Rörstammar - Stamspolning
- 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 hisskorgens 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** ● Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll  
Brandskydd - Ny röklucka  
Tvättstuga - 2 nya tvättmaskiner

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

#### Planerade underhåll

|      |   |                                                          |
|------|---|----------------------------------------------------------|
| 2025 | ● | Renovering/utbyte av trätrall golv och staket takterrass |
| 2026 | ● | Ovk                                                      |
| 2027 | ● | Radonmätning                                             |

#### Avtal med leverantörer

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Basutbud tv           | Tele2                                  |
| Bredband              | Bahnhof                                |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                                   |
| Elhandel              | Skellefteå Kraft                       |
| Elnät                 | Ellevio                                |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi                       |
| Hiss                  | Motum (fd Hissgruppen AB)              |
| Snöskottning tak      | Takjour Entreprenad Mälardalen AB      |
| Sophantering          | Pelican Self Storage och BRF Hemmet 17 |
| Städning              | Megatron Entreprenad                   |
| Vatten                | Stockholm Avfall och Vatten            |
| UC                    | Energisparkonsult                      |

#### Övrig verksamhetsinformation

##### Lokalhyresgäster:

Keramikstudio 122 kvm

Mobil Basstation på taket

Restaurang (matsalsdel) 111 kvm

Reklamplats på fasaden

##### Hyresgäst:

1 st 61 kvm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Omläggning av del av tidigare bundet lån december 2024 till en fast 3 års ränta på 2,64% (tidigare 0,8%)

Föreningen har under 2024 amorterat 100.000.

2 stycken vattenskador under 2024 en gällande en radiatorventil hos en lokalhyresgäst samt ett avloppsstopp - understigande självrisk och bekostades av egen kassa

Föreningen följer underhållsplanen och inga större underhållsbehov de närmsta 10 åren

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Hyresgästavtal: Föreningen följer Allmännyttans hyreshöjningar årligen för Stockholm

## Övriga uppgifter

Ingen planerad höjning av avgifterna 2025 - Styrelsen följer dock omvärldsförändringar och kan inte utesluta att kommande höjningar kan ske om saklig grund finns för avgiftshöjningar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 307 385  | 2 132 594  | 1 964 230  | 1 938 418  |
| Resultat efter fin. poster                         | -350 280   | -245 457   | -1 264 018 | -1 003 026 |
| Soliditet (%)                                      | 82         | 82         | 85         | 82         |
| Yttre fond                                         | 1 238 880  | 510 019    | 1 083 344  | 1 724 391  |
| Taxeringsvärde                                     | 97 817 000 | 97 817 000 | 97 817 000 | 89 371 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 685        | 623        | 582        | 583        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,9       | 59,8       | 61,8       | 62,5       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 320      | 3 368      | 3 368      | 3 512      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 910      | 2 952      | 2 950      | 3 076      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 156        | 149        | 77         | 216        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 58         | 66         | 96         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 196        | 179        | 227        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40         | 30         | 25         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 293        | 275        | 348        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,17       | 1,76       | 0,93       | 0,75       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,85       | 5,41       | 5,79       | 6,02       |

**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.

## Upplysning vid förlust

Påverkbart på negativt resultat är 2 st vattenskador ca 140 tkr samt ökade juristkostnader i omförhandling av lokalgästhyresavtal. Resultat exkluderat avskrivningar är positivt +230 tkr.

Föreningen har haft ett positivt kassaflöde förstärkt kassan under 2024.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 26 198 106        | -                                            | -                               | 26 198 106        |
| Upplåtelseavgifter    | 13 484 546        | -                                            | -                               | 13 484 546        |
| Fond, yttre underhåll | 510 019           | -                                            | 728 861                         | 1 238 880         |
| Balanserat resultat   | -5 376 517        | -245 457                                     | -728 861                        | -6 350 835        |
| Årets resultat        | -245 457          | 245 457                                      | -350 280                        | -350 280          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>34 570 697</b> | <b>0</b>                                     | <b>-350 280</b>                 | <b>34 220 418</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 350 835        |
| Årets resultat      | -350 280          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 701 114</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 762 500           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 463 614        |
|                                      | <b>-6 701 114</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 307 385         | 2 132 594         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 38 471            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 307 385</b>  | <b>2 171 065</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 652 374        | -1 397 145        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -220 025          | -257 559          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -68 994           | -63 472           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -580 500          | -580 500          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 521 893</b> | <b>-2 298 676</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-214 508</b>   | <b>-127 611</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 15 840            | 6 085             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -151 612          | -123 931          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-135 772</b>   | <b>-117 846</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-350 280</b>   | <b>-245 457</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-350 280</b>   | <b>-245 457</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 40 354 647 | 40 935 147 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 40 354 647 | 40 935 147 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 40 357 447 | 40 937 947 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 75 083     | 8 180      |
| Övriga fordringar                            | 15  | 1 397 163  | 1 131 656  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 104 707    | 99 550     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 576 953  | 1 239 386  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 576 953  | 1 239 386  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 41 934 400 | 42 177 333 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 39 682 652 | 39 682 652 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 238 880  | 510 019    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 40 921 532 | 40 192 671 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -6 350 835 | -5 376 517 |
| Årets resultat                               |     | -350 280   | -245 457   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -6 701 114 | -5 621 974 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 34 220 418 | 34 570 697 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 5 021 715  | 0          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 5 021 715  | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 900 000  | 7 021 715  |
| Leverantörsskulder                           |     | 106 054    | 82 494     |
| Skatteskulder                                |     | 251 538    | 124 908    |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 52 882     | 52 831     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 381 794    | 324 688    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 2 692 268  | 7 606 636  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 41 934 400 | 42 177 333 |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-214 508</b>  | <b>-127 611</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 580 500          | 580 500          |
|                                                                                 | <b>365 992</b>   | <b>452 889</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 15 840           | 6 085            |
| Erlagd ränta                                                                    | -150 869         | -123 301         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>230 963</b>   | <b>335 673</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -72 667          | 299 504          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 206 604          | -155 524         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>364 900</b>   | <b>479 653</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -100 000         | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-100 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>264 900</b>   | <b>479 653</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 101 682</b> | <b>622 029</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 366 582</b> | <b>1 101 682</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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 1 428 204        | 1 298 400        |
| Hysesintäkter, bostäder | 83 675           | 79 015           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 568 956          | 538 224          |
| Övriga intäkter         | 197 950          | 195 117          |
| Kabel-TV/Bredband       | 684              | 684              |
| El                      | 6 184            | 754              |
| Värme                   | 21 732           | 20 400           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 307 385</b> | <b>2 132 594</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023          |
|-------------------------|----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 0        | -1            |
| Elprisstöd              | 0        | 38 472        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>38 471</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 5 593          | 56 852         |
| Städning               | 72 672         | 73 297         |
| Övrigt                 | 20 775         | 0              |
| Besiktning och service | 48 558         | 48 688         |
| <b>Summa</b>           | <b>147 597</b> | <b>178 837</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                   | 45 138         | 10 150         |
| Försäkringsskador              | 3 596          | 0              |
| Bostäder                       | 0              | 1 500          |
| Tvättstuga                     | 16 171         | 17 547         |
| Soprum/miljöanläggning         | 18 860         | 18 414         |
| Dörrar och lås/porttele        | 8 345          | 0              |
| Värme                          | 4 500          | 0              |
| Ventilation                    | 38 275         | 36 873         |
| El                             | 13 370         | 0              |
| Hissar                         | 23 616         | 72 768         |
| Tak                            | 6 250          | 0              |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 141 673        | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>319 794</b> | <b>157 252</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| Fönster      | 0        | 20 310        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>20 310</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 137 098        | 157 180        |
| Uppvärmning  | 466 450        | 425 068        |
| Vatten       | 94 212         | 71 439         |
| Sophämtning  | 196 888        | 107 840        |
| <b>Summa</b> | <b>894 648</b> | <b>761 527</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 57 446         | 52 005         |
| Kabel-TV                   | 52 596         | 50 052         |
| Bredband                   | 50 600         | 51 488         |
| Arvode teknisk förvaltning | 3 063          | 766            |
| Fastighetsskatt            | 126 630        | 124 908        |
| <b>Summa</b>               | <b>290 335</b> | <b>279 219</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 4 841          | 325            |
| Övriga förvaltningskostnader | 49 380         | 45 919         |
| Juridiska kostnader          | 75 131         | 124 959        |
| Revisionsarvoden             | 20 125         | 20 125         |
| Ekonomisk förvaltning        | 70 548         | 66 232         |
| <b>Summa</b>                 | <b>220 025</b> | <b>257 559</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 52 500        | 48 299        |
| Sociala avgifter | 16 494        | 15 173        |
| <b>Summa</b>     | <b>68 994</b> | <b>63 472</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 151 612        | 123 550        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 381            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>151 612</b> | <b>123 931</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                   |
| Ingående                                      | 50 760 490         | 50 760 490        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>50 760 490</b>  | <b>50 760 490</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                   |
| Ingående                                      | -9 825 343         | -9 244 843        |
| Årets avskrivning                             | -580 500           | -580 500          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 405 843</b> | <b>-9 825 343</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>40 354 647</b>  | <b>40 935 147</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 832 170</i>   | <i>8 832 170</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 27 513 000         | 27 513 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 70 304 000         | 70 304 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>97 817 000</b>  | <b>97 817 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 96 275         | 96 275         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>96 275</b>  | <b>96 275</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -96 275        | -96 275        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-96 275</b> | <b>-96 275</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branschorganisation | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>               | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 30 581           | 29 974           |
| Nabo Klientmedelskonto | 370 778          | 450 111          |
| Borgo                  | 995 804          | 651 571          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 397 163</b> | <b>1 131 656</b> |

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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 30 028         | 28 819        |
| Fastighetsskötsel                                   | 1 363          | 1 325         |
| Försäkringspremier                                  | 30 460         | 26 990        |
| Kabel-TV                                            | 13 214         | 13 149        |
| Bredband                                            | 4 216          | 4 216         |
| Förvaltning                                         | 25 426         | 25 051        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>104 707</b> | <b>99 550</b> |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-03-28               | 3,15 %                  | 1 900 000           | 2 000 000           |
| Swedbank              | 2027-09-24               | 2,64 %                  | 5 021 715           | 5 021 715           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 921 715</b>    | <b>7 021 715</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 900 000           | 7 021 715           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 921 715 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 | 39 625         | 316            |
| El                                                  | 13 522         | 15 030         |
| Uppvärmning                                         | 60 416         | 46 269         |
| Vatten                                              | 15 471         | 12 142         |
| Utgiftsräntor                                       | 1 945          | 1 202          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 233 313        | 232 227        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 17 502         | 17 502         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>381 794</b> | <b>324 688</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 21 485 000 | 21 485 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omförhandling av hyresavtal gällande restaurang pågår, klart under kvartal 1 2025

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Catrin Telme  
Ordförande

---

Fredrik Eliasson  
Styrelseledamot

---

Kata Blom  
Styrelseledamot

---

Lena Emilson  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Lindstaf  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 16:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.03.2025 15:44

DOCUMENT ID:

SkM7v2apjke

ENVELOPE ID:

HJQvnTTsyl-SkM7v2apjke

DOCUMENT NAME:

Brf Drakhemmet, 769604-3798 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                            | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. FREDRIK ELIASSON<br>freli75@gmail.com                             |  Signed<br>Authenticated   | 11.03.2025 15:49<br>11.03.2025 15:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.126 |
| 2. CATRIN TELME<br>catrin.telme@gmail.com                            |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2025 16:01<br>11.03.2025 16:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.197.232 |
| 3. Kata Blom<br>kata.blom@gmail.com                                  |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2025 16:09<br>11.03.2025 16:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.162  |
| 4. LENA EMILSON<br>lena.emilson@outlook.com                          |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2025 16:26<br>11.03.2025 16:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.164.209.80 |
| 5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS<br>TAF<br>camilla@toressonrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2025 16:50<br>11.03.2025 16:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.70.254.5     |

\* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

Camilla Lindstaf



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 16:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.03.2025 15:44

DOCUMENT ID:

BkxmD366iyx

ENVELOPE ID:

ByGP3aToJx-BkxmD366iyx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Drakhemmet 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                            | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------------------|
| 1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS<br>TAF<br>camilla@toressonrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 11.03.2025 16:50<br>11.03.2025 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.70.254.5 |

\* 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