

# Årsredovisning 2022

BRF DRAKHEMMET

769604-3798



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DRAKHEMMET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



# 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.

## 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

---

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, det vill säga en äkta förening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmarnas årsavgifter.

#### Fastighet och byggnad

Föreningen har sitt säte i Stockholm och innehar med äganderätt fastigheten Hemmet 11 vars yta är 376 kvm. På fastigheten står föreningens 8 våningar höga bostadshus som uppfördes 1938 och har värdeår 1953. Byggnadens totalyta är 2 381 kvm varav 2 146 kvm utgör lägenhetsyta och 235 kvm utgör lokalyta. Lägenhetsytan utgörs av 42 lägenheter av vilka 1 upplåts med hyresrätt och resterande 41 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning för de 42 bostäderna är 14 st. 1 rok, 14 st. 2 rok samt 14 st. 3 rok. Lokalytan utgörs av två butikslokaler mot Drottningholmsvägen.

Utöver lägenheter och lokaler inhyser byggnaden tvättstuga, barnvagns- och cykelrum, takterrass samt 45 lägenhetsförråd.

#### Uppvärmning

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

#### Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadens tekniska status

Komponent	År	Åtgärd
Renovering av ytterkarmar fönster & balkongdörrar	2022	Renovering av ytterkarmar, målning och renovering
Hiss - renovering av styrssystem	2022	Utbyte och renovering av styrssystem
Renovering av Rökgångar	2021	Renovering av alla rökgångar till öppna spisar

Uppvärmning	2020	Injustering samtliga radiatorer
Uppvärmning	2020	Byte stamreglerventiler och expansionskärl
Ventilation	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Tak	2020	Installation taksäkerhetsutrustning
Hiss	2019	Ommålning hissorgens insida
Portar	2019	Slipning och betsning
Tvättstuga	2018	Ommålning och nya dörrar
Ventilation	2016	Nya ventilationsaggregat samt OVK
Uppvärmning	2015	Ny fjärrvärmeanläggning i pannrum
Fönster	2013	Fullständig renovering och ommålning
Tvättstuga	2011	1 ny tvättmaskin
Ventilation	2010	Analys, inventering och rengöring
Tak	2010	Plåttak rengjort, lagat och ommålat
Portar	2010	Ny portar installerade
Hiss	2010	Ommålning hissorgens insida
Tvättstuga	2009	Ny torkanläggning i torkrum
Trapphus	2009	Totalrenovering av golv, väggar och tak
Ventilation	2008	Obligatorisk ventilationskontroll
Tvättstuga	2008	2 nya tvättmaskiner
Brandskydd	2008	Ny röklucka
Elstammar	2007	Elstambyte
Rörstammar	2006–2007	Stambyte och nya badrum
Fasad	2005	Omputsning hela fasaden
Balkonger	2005	Nya balkonger i samband med fasadrenoveringen
Tvättstuga	2004	Ny torkutrustning och ommålning
Fönster	2003	Renovering av bågar, karmar och balkongdörrar
Tak	2002	Omläggning av tak avseende mattpiskdelen, ej plåttak
Hiss	2002	Ny automatik och nytt kablage

### Kommande underhåll

Inget planerat underhåll under 2023

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet (2022) för fastigheten är 97 817 000 kronor varav 70 304 000 kronor avser mark.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 519 kronor per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Andrahandsupplåtelse

Per 2022-12-31 var 2 lägenheter upplåtna i andra hand. Alla andrahandsupplåtelse måste godkännas av styrelsen, oavsett om den tilltänkta andrahandshyresgästen är en främling eller närstående. Vid upplåtelse i andra hand tillämpar föreningen en avgift på 10% av aktuellt prisbasbelopp per år.

### Uthyrningsbara ytor

Verksamhet	Placering/yta	Kontraktets löptid
Restaurang	111 kvm	3 år till, 2023-12-31
Keramikstudio	122 kvm	3 år till, 2023-04-30
Mobil basstation	på taket	3 år till, 2023-05-31
Reklamplats	på fasaden	5 år till, 2027-12-31

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 17:e maj 2022.

### Styrelse

#### Styrelsens sammansättning till och med årsstämman 2022-05-17:

Catrin Telme	Ledamot, ordförande
Christian Klein	Ledamot, kassör
Cecilia Gotting	Ledamot, sekreterare
Fredrik Eliasson	Ledamot
Lena Emilson	Suppleant

#### Styrelsens sammansättning från årsstämman 2022-05-17 och med 2022-12-31:

Catrin Telme	Ledamot, ordförande
Cecilia Gotting	Ledamot, sekreterare
Fredrik Eliasson	Ledamot, kassör
Lena Emilson	Suppleant

I tur att avgå på nästa ordinarie föreningsstämma står Catrin Telme, Cecilia Gotting, Fredrik Eliasson, Lena Emilsson

### Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten samt löpande möten av mindre karaktär under året

### Arvoden

Styrelsen har enligt årsstämmans beslut arvoderats med 1 prisbasbelopp (48 300 kronor för 2022) +

sociala avgifter. Fördelningen av dessa medel beslutas av styrelsen. Föreningens externa revisor erhåller ett arvode enligt godkänd räkning

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

### **Revisorer**

Revisor har varit Carina Toresson på Toresson Revision

### **Valberedning**

Kata Blom

### **Anställda**

Föreningen har inte haft anställda under 2022.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Vattenläcka i källare från avloppsrör - renovering av läckan utfördes under första halvåret 2022
- Renovering av ytterkarmar alla fönster och balkongdörrar - utfördes oktober/november 2022
- Reparation av styrsystem Hiss under hösten 2022

### **Avtal med leverantörer**

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 964	1 938	1 952	1 947
Resultat efter fin. poster	-1 264	-1 003	-685	-106
Soliditet, %	85	82	81	81
Yttre fond	1 083	1 724	1 456	1 188
Taxeringsvärde	97 817	89 371	89 371	89 371
Bostadsyta, kvm	2 146	2 146	2 146	2 146
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	583	581	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 272	3 412	3 598	3 738
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	0,75	0,82	0,97
Belåningsgrad, %	16,91	17,39	18,09	18,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	26 198	-	-	26 198
Upplåtelseavgifter	13 485	-	-	13 485
Fond, yttre underhåll	1 724	-	-641	1 083
Balanserat resultat	-4 324	-1 003	641	-4 686
Årets resultat	-1 003	1 003	-1 264	-1 264
<b>Eget kapital</b>	<b>36 080</b>	<b>0</b>	<b>-1 264</b>	<b>34 816</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 686
Årets resultat	-1 264
Totalt	<u>-5 950</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	293
Att från yttre fond i anspråk ta	-867
Balanseras i ny räkning	-5 377
	<u><u>-5 950</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 964	1 938
Rörelseintäkter		0	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 964</b>	<b>1 946</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 373	-2 036
Övriga externa kostnader	8	-145	-195
Personalkostnader	9	-63	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581	-593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 162</b>	<b>-2 891</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 198</b>	<b>-945</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68	-58
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66</b>	<b>-58</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 264</b>	<b>-1 003</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 264</b>	<b>-1 003</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	41 516	42 096
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 516</b>	<b>42 096</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 518</b>	<b>42 099</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50	1
Övriga fordringar	14	750	1 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	260	260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 059</b>	<b>1 937</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 059</b>	<b>1 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 578</b>	<b>44 036</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 683	39 683
Fond för yttre underhåll		1 083	1 724
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 766</b>	<b>41 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 686	-4 324
Årets resultat		-1 264	-1 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 950</b>	<b>-5 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 816</b>	<b>36 080</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 022	5 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 022</b>	<b>5 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 000	2 300
Leverantörsskulder		122	60
Skatteskulder		245	245
Övriga kortfristiga skulder		51	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322	278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 740</b>	<b>2 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 578</b>	<b>44 036</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Drakhemmet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	76	72
Hysesintäkter, lokaler	490	469
Intäktsreduktion	-1	-1
Årsavgifter, bostäder	1 214	1 216
Övriga intäkter	186	189
<b>Summa</b>	<b>1 964</b>	<b>1 946</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	25	74
Fastighetsskötsel	5	28
Snöskottning	0	4
Städning	73	73
Övrigt	2	0
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>178</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäringsskador	69	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	4
Hissar	61	5
Reparationer	73	158
Soprum/miljöanläggning	18	17
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>185</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Vattenskada källare	2	0
Renovering Rökgångar Öppna Spisar	0	909
Fönster	865	0
Övrigt	0	16
<b>Summa</b>	<b>867</b>	<b>925</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	229	150
Sophämtning	85	34
Uppvärmning även en del av 2021	540	229
Vatten	59	57
<b>Summa</b>	<b>913</b>	<b>470</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	51	57
Fastighetsförsäkringar	49	48
Fastighetsskatt	122	123
Kabel-TV	45	51
<b>Summa</b>	<b>267</b>	<b>279</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	24	65
Kameral förvaltning	60	58
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	41	54
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>195</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	15	16
Styrelsearvoden	48	47
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>67</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66	57
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>58</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	50 760	50 760
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 760</b>	<b>50 760</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 664	-8 072
Årets avskrivning	-581	-593
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 245</b>	<b>-8 664</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>41 516</b>	<b>42 096</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 832</i>	<i>8 832</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 513	27 123
Taxeringsvärde mark	70 304	62 248
<b>Summa</b>	<b>97 817</b>	<b>89 371</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	96	96
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-96	-96
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96</b>	<b>-96</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>



NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	406	1 675
Nabo Räntekonto	216	0
Skattekonto	127	0
<b>Summa</b>	<b>750</b>	<b>1 676</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	5	4
Fastighetsskötsel	1	1
Försäkringspremier	25	24
Förvaltning	24	21
Kabel-TV	13	11
Uppvärmning	167	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	197
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>260</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,25 %	2 000	2 300
Swedbank	2024-09-25	0,80 %	5 022	5 022
<b>Summa</b>			<b>7 022</b>	<b>7 322</b>

*Varav kortfristig del* 2 000

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	32	24
Förutbetalda avgifter/hyror	214	191
Uppvärmning	45	35
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	11	10
<b>Summa</b>	<b>322</b>	<b>278</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 485	21 485
<b>Summa</b>	<b>21 485</b>	<b>21 485</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Catrin Telme  
Ledamot, ordförande

\_\_\_\_\_  
Cecilia Gotting  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Eliasson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Toresson Revision  
Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.04.2023 14:48

SENT BY OWNER:  
Ulrika Elwin • 17.04.2023 14:07

DOCUMENT ID:  
H1lrJU3qzn

ENVELOPE ID:  
HyBi839G2-H1lrJU3qzn

DOCUMENT NAME:  
Drakhemmet.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ELIASSON freeli75@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 14:13 17.04.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/14) IP: 94.191.153.143
2. CATRIN TELME catrin.telme@caverion.com	Signed Authenticated	17.04.2023 14:54 17.04.2023 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/17) IP: 193.234.68.29
3. CECILIA GOTTING cecilia.gotting@telia.com	Signed Authenticated	19.04.2023 21:16 19.04.2023 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/14) IP: 213.164.209.86
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	20.04.2023 14:48 20.04.2023 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.67.167.74

\* 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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2023 14:51

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 20.04.2023 14:51

DOCUMENT ID:

Syx2BHhRG3

ENVELOPE ID:

rJ3SSnAfn-Syx2BHhRG3

DOCUMENT NAME:

RB Brf Drakhemmet 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2023 14:51 20.04.2023 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.67.167.74

\* 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