

# Årsredovisning 2021

BRF DRAKHEMMET

769604-3798



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DRAKHEMMET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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.

# 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 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**

Utvändig målning av balkongdörrar och fönster

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet (2019) för fastigheten är 89 371 000 kronor varav 62 248 000 kronor avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 83 200 000 kronor samt lokaler 6 171 000 kronor.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 459 kronor per bostadslägenhet under 2021, 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.

### Andrahandsupplåtelser

Per 2021-12-31 var 0 lägenheter upplåtna i andra hand. Alla andrahandsupplåtelser 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	2 år till, 2022-02-03

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 2:a juni 2021.

### Styrelse

#### Styrelsens sammansättning till och med årsstämman 2021-06-02:

Peter Rozlucki	Ledamot, ordförande
Kata Blom	Ledamot, kassör
Ylva Sanner	Ledamot, sekreterare
Catrin Telme	Suppleant
Lena Emilson	Suppleant

#### Styrelsens sammansättning från årsstämman 2021-06-02 till och med 2021-12-31:

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

I tur att avgå på nästa ordinarie föreningsstämma står Christian Klein, Cecilia Gotting, Lena Emilsson och Fredrik Eliasson

### Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten samt löpande möten gällande renoveringen av rökgångarna och andra löpande frågor under året.

### **Arvoden**

Styrelsen har enligt årsstämman beslut arvoderats med 1 prisbasbelopp (47 600 kronor för 2021) + 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

### **Valberedning**

Claudia Bañares till och med årsstämman och därefter Kata Blom.

### **Revisorer**

Revisor har varit Carina Toresson på Toresson Revision

### **Anställda**

Föreningen har inte haft anställda under 2021.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Genomfört byte av bredbandsleverantör till Bahnhof under våren 2021
- Renovering av rökgångar till öppna spisar utfördes i september/oktober - Godkänd slutbesiktning i november 2021
- Vattenläcka i källare från avloppsrör - renovering av läckan planeras till början av 2022. Reparationer kommer ske främst hos hyresgäst Creativity House och viss del i källaren.

### **Avtal med leverantörer**

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Elhandel	Skellefteå Kraft
Basutbud tv	Com Hem
Bredband	Bahnof
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 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 938	1 952	1 947	1 924
Resultat efter fin. poster	-1 003	-685	-106	40
Soliditet, %	82	81	81	82
Yttre fond	1 724	1 456	1 188	1 188
Taxeringsvärde	89 371	89 371	89 371	63 214
Bostadsyta, kvm	2 146	2 146	2 146	2 146
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	583	581	582	565
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 412	3 598	3 738	3 738
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	0,82	0,97	0,71
Belåningsgrad, %	17,39	18,09	18,53	18,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	26 198	-	-	26 198
Upplåtelseavgifter	13 485	-	-	13 485
Fond, yttre underhåll	1 456	-	268	1 724
Balanserat resultat	-3 371	-685	-268	-4 324
Årets resultat	-685	685	-1 003	-1 003
<b>Eget kapital</b>	<b>37 083</b>	<b>0</b>	<b>-1 003</b>	<b>36 080</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 324
Årets resultat	-1 003
Totalt	<u>-5 327</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	268
Att från yttre fond i anspråk ta	-909
Balanseras i ny räkning	-4 686
	<u><u>-5 327</u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 938	1 952
Rörelseintäkter		7	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 946</b>	<b>1 956</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 036	-1 748
Övriga externa kostnader	8	-195	-173
Personalkostnader	9	-67	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593	-593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 891</b>	<b>-2 575</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-945</b>	<b>-619</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58	-66
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58</b>	<b>-66</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 003</b>	<b>-685</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 003</b>	<b>-685</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	42 096	42 689
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 096</b>	<b>42 689</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>42 099</b>	<b>42 692</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	-6
Övriga fordringar	14	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	260	266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>261</b>	<b>262</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 675	2 664
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 675</b>	<b>2 664</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 937</b>	<b>2 927</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 036</b>	<b>45 618</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 683	39 683
Fond för yttre underhåll		1 724	1 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 407</b>	<b>41 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 324	-3 371
Årets resultat		-1 003	-685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 327</b>	<b>-4 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 080</b>	<b>37 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 022	7 722
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 022</b>	<b>7 722</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 300	0
Leverantörsskulder		60	331
Skatteskulder		245	122
Övriga kortfristiga skulder		51	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	278	313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 934</b>	<b>813</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 036</b>	<b>45 618</b>

# 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.

### 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 föreningsstämman 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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	72	71
Hysesintäkter, lokaler	469	477
Intäktsreduktion	-1	0
Årsavgifter, bostäder	1 216	1 211
Övriga intäkter	189	197
<b>Summa</b>	<b>1 946</b>	<b>1 956</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	74	199
Fastighetsskötsel	28	13
Snöskottning	4	5
Städning	73	95
Övrigt	0	9
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>321</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsärende/vattenskada	4	23
Hissar	5	14
Reparationer	158	356
Soprum/miljöanläggning	17	0
Tak	0	44
Trapphus/port/entr	0	112
Övrigt plan. UH	16	0
<b>Summa</b>	<b>201</b>	<b>549</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering Rökgångar Öppna Spisar	909	0
<b>Summa</b>	<b>909</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	150	91
Sophämtning	34	102
Uppvärmning	229	361
Vatten	57	8
<b>Summa</b>	<b>470</b>	<b>563</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	57	83
Fastighetsförsäkringar	48	46
Fastighetsskatt	123	122
Kabel-TV	51	65
<b>Summa</b>	<b>279</b>	<b>316</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	4
Juridiska kostnader	65	34
Kameral förvaltning	58	58
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	54	59
<b>Summa</b>	<b>195</b>	<b>173</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	3	0
Sociala avgifter	16	15
Styrelsearvoden	47	47
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>61</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	57	65
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>66</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<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>	-8 072	-7 479
Årets avskrivning	-593	-593
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 664</b>	<b>-8 072</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>42 096</b>	<b>42 689</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 832</i>	<i>8 832</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 123	27 123
Taxeringsvärde mark	62 248	62 248
<b>Summa</b>	<b>89 371</b>	<b>89 371</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<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	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>



NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4	21
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	24	24
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	11	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197	186
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>266</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank		0,51 %	2 300	2 700
Swedbank	2024-09-25	0,80 %	5 022	5 022
<b>Summa</b>			<b>7 322</b>	<b>7 722</b>

*Varav kortfristig del* 2 300

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	24	10
Förutbetalda avgifter/hyror	191	189
Uppvärmning	35	29
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	10	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>313</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	21 485	21 485
<b>Summa</b>	<b>21 485</b>	<b>21 485</b>

# Underskrifter

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

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

\_\_\_\_\_  
Christian Klein  
Ledamot

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

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

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

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

## Verification

Transaction ID	Hklb2Tu2Zc-SJWbnpunbq
Document	Årsredovisning 2021 - Brf Drakhemmet.pdf
Pages	18
Sent by	Ulrika Elwin

## Signing parties

<b>Catrin Telme</b>	catrin.telme@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Cecilia Gotting</b>	cecilia.gotting@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Christian Klein</b>	christian.klein@live.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Fredrik Eliasson</b>	freeli75@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Carina Toresson</b>	info@toressonrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to catrin.telme@gmail.com

2022-03-14 09:32:52 CET,

### E-mail invitation sent to freeli75@gmail.com

2022-03-14 09:32:52 CET,

### E-mail invitation sent to cecilia.gotting@telia.com

2022-03-14 09:32:52 CET,

### E-mail invitation sent to christian.klein@live.com

2022-03-14 09:32:52 CET,

### Clicked invitation link Catrin Telme

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-14 09:37:24 CET,IP address: 193.234.68.29

### Document signed by CATRIN TELME

Birth date: 17/02/1969,2022-03-14 09:38:37 CET,

### Clicked invitation link Fredrik Eliasson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; HD1903) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.58 Mobile Safari/537.36,2022-03-14 09:41:08 CET,IP address: 213.164.209.77

### Document signed by FREDRIK ELIASSON

Birth date: 14/08/1975,2022-03-14 09:42:04 CET,

### Clicked invitation link Christian Klein

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-14 09:56:09 CET,IP address: 131.115.51.7

### Document signed by CHRISTIAN KLEIN

Birth date: 15/11/1971,2022-03-14 09:57:23 CET,

---

**E-mail invitation sent to cecilia.gotting@telia.com**

2022-03-15 08:41:41 CET,

---

**E-mail invitation sent to cecilia.gotting@telia.com**

2022-03-16 08:05:39 CET,

---

**Clicked invitation link Cecilia Gotting**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-19 08:56:58 CET,IP address: 213.164.209.123

---

**Document signed by CECILIA GOTTING**

Birth date: 14/01/1962,2022-03-19 08:58:11 CET,

---

**E-mail invitation sent to info@toressonrevision.se**

2022-03-19 08:58:14 CET,

---

**Updated recipients Ulrika Elwin**

2022-03-21 07:55:35 CET,IP address: 188.149.236.130

---

**E-mail invitation sent to info@toressonrevision.se**

2022-03-21 07:55:48 CET,

---

**Clicked invitation link Carina Toresson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-21 13:54:39 CET,IP address: 2.69.113.162

---

**Document signed by Carina Eva Marie Toresson**

Birth date: 25/11/1983,2022-03-21 13:58:24 CET,

---

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



# 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson

## Verification

Transaction ID	SyF7wgUG5-SkeFmwLLf9
Document	RB_BRF_Drakhemmet_2022-03-21.pdf
Pages	2
Sent by	Nabo Group AB

## Signing parties

<b>Carina Toresson</b>	info@toressonrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

### Clicked invitation link Carina Toresson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-21 14:01:30 CET,IP address: 2.69.113.162

### Document signed by Carina Eva Marie Toresson

Birth date: 25/11/1983,2022-03-21 14:02:03 CET,

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

