



Välkommen till årsredovisningen för Brf Draken 19

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 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
Draken 19	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881-1894

Värdeåret är 1987

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 481 kvm. Byggnadernas totalyta är 1481 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Per Pelle Hanaeus	Ordförande
Tim Rosell	Styrelsesuppleant
Christopher Eduards Frånberg	Styrelseledamot
Fredrik Hyltén-Cavallius	Styrelseledamot
Helena Maria C Erneroth Hånell	Styrelseledamot
Margareta Elisabeth Sandström	Styrelseledamot
Mattias Karl Gösta Davidsson	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Andersson, Fredrik Hånell

Firmateckning

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

Revisorer

Jonas Göransson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte avloppsrör källare
● Byte fläktar ventilation gårdshus

2021 ● Fönsterrenovering
● Fasadrenovering, innergård

Planerade underhåll

2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Snöröjning tak	Solid Fastighetspartner AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntorna på våra lån höjdes under verksamhetsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Två städdagar med bortforsling av grovsopor genomfördes, vår och höst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	993 218	925 092	921 228	912 375
Resultat efter fin. poster	-48 926	-2 633 441	-870 234	129 718
Soliditet (%)	6	6	48	54
Yttre fond	192 000	192 000	414 099	347 889
Taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000	46 800 000	46 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	672	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 167	4 171	2 147	2 147
Sparande per kvm totalyta	16	-18	143	192
Energikostnad per kvm totalyta	262	235	220	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,20	-	-	-

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

Föreningen gör för året en förlust. Det är styrelsen bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 039 000	0	0	6 039 000
Fond, yttre underhåll	192 000	-192 000	192 000	192 000
Balkongfond	38 250	0	5 400	43 650
Balanserat resultat	-3 214 541	-2 633 441	-192 000	-5 847 982
Årets resultat	-2 633 441	2 633 441	-48 926	-48 926
Eget kapital	421 268	0	-43 526	377 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 655 982
Årets resultat	-48 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
Totalt	-5 896 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 896 908

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	993 218	925 092
Övriga rörelseintäkter	3	31 200	41 725
Summa rörelseintäkter		1 024 418	966 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-686 075	-3 105 933
Övriga externa kostnader	9	-143 275	-315 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 684	-78 600
Summa rörelsekostnader		-902 034	-3 500 139
RÖRELSERESULTAT		122 384	-2 533 322
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 986	2 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 797	-102 228
Summa finansiella poster		-225 811	-100 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 426	-2 633 441
ÅRETS RESULTAT		-103 426	-2 633 441

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 14, 16	5 917 907	5 990 591
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 917 907	5 990 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 917 907	5 990 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 610	9 059
Övriga fordringar	13	775 974	948 451
Summa kortfristiga fordringar		781 584	957 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 049	6 299
Summa kassa och bank		6 049	6 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 633	963 808
SUMMA TILLGÅNGAR		6 705 539	6 954 399

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 039 000	6 039 000
Fond för yttre underhåll		192 000	192 000
Balkongfond		43 650	38 250
Summa bundet eget kapital		6 274 650	6 269 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 847 982	-3 214 541
Årets resultat		-103 426	-2 633 441
Summa fritt eget kapital		-5 951 408	-5 847 982
SUMMA EGET KAPITAL		323 242	421 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	585 000	3 591 000
Summa långfristiga skulder		585 000	3 591 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 586 000	2 586 000
Leverantörsskulder		48 509	236 052
Skatteskulder		4 288	3 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 501	117 055
Summa kortfristiga skulder		5 797 298	2 942 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 705 539	6 954 399

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	122 384	-2 533 322
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	72 684	78 600
Erhållen ränta	9 986	2 109
Erlagd ränta	-233 529	-88 792
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-28 474	-2 541 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 959	-9 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-147 101	153 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-178 535	-2 397 184
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 400	5 850
Upptagna lån	0	3 000 000
Amortering av lån	-6 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600	3 002 850
ÅRETS KASSAFLÖDE	-179 135	605 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	954 509	348 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	775 375	954 509

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Draken 19 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	990 330	921 237
Pantsättningsavgift	1 575	3 864
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	-9
Summa	993 218	925 092

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	9 625
Övriga intäkter	25 200	25 200
Återbäring försäkringsbolag	6 000	6 900
Summa	31 200	41 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	34 836	30 965
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 988	0
Myndighetstillsyn	11 250	0
Gårdkostnader	935	0
Snöröjning/sandning	36 772	14 982
Förbrukningsmaterial	2 032	0
Summa	110 813	45 947

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	15 343
Sophantering/återvinning	0	11 563
Dörrar och lås/porttele	14 665	0
VVS	4 900	7 434
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 136
Fasader	5 625	17 250
Fönster	0	25 275
Skador/klotter/skadegörelse	26 124	24 553
Summa	51 314	103 554

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	2 239 374
Fönster	0	93 800
Mark/gård/utemiljö	0	194 938
Summa	0	2 528 112

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	48 242	57 585
Uppvärmning	319 642	258 195
Vatten	30 868	32 626
Sophämtning/renhållning	63 226	21 844
Summa	461 978	370 250

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 601	26 171
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Summa	61 970	58 070

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	1 028	1 025
Revisionsarvoden extern revisor	25 563	23 000
Föreningskostnader	12 790	450
Förvaltningsarvode enl avtal	50 882	49 449
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	1 565	7 573
Konsultkostnader	47 245	234 109
Summa	143 275	315 606

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	235 772	102 228
Övriga räntekostnader	25	0
Summa	235 797	102 228

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 305 689	7 305 689
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 305 689	7 305 689
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 315 098	-1 242 418
Årets avskrivning	-72 684	-72 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 387 782	-1 315 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 917 907	5 990 591
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 448 211</i>	<i>2 448 211</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	64 000 000	64 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	560 622	560 622
Utgående anskaffningsvärde	560 622	560 622
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-560 622	-554 702
Avskrivningar	0	-5 920
Utgående avskrivning	-560 622	-560 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	648	240
Klientmedel	0	555 129
Övriga kortfristiga fordringar	6 000	0
Transaktionskonto	138 267	0
Borgo räntekonto	631 058	393 081
Summa	775 974	948 451

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2023-04-28	5,39 %	680 000	680 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,88 %	591 000	597 000
Handelsbanken	2024-09-01	3,49 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-03-27	4,96 %	1 900 000	1 900 000
Summa			6 171 000	6 177 000
Varav kortfristig del			5 586 000	2 586 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 141 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	23 000
Uppl kostn räntor	17 454	15 186
Förutbet hyror/avgifter	86 547	78 869
Summa	127 001	117 055

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 246 000	6 246 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 april 2024 höjdes bostadsrättsavgifterna med 10%

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Per Pelle Hanaeus
Ordförande

Christopher Eduards Frånberg
Styrelseledamot

Fredrik Hyltén-Cavallius
Styrelseledamot

Helena Maria C Erneroth Hånell
Styrelseledamot

Margareta Elisabeth Sandström
Styrelseledamot

Mattias Karl Gösta Davidsson
Styrelseledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor