



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

- s 1 Verksamheten
- s 4 Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- s 7 Planerat underhåll och investeringar
- s 9 Ekonomi

Räkenskaper

- s 14 Flerårsöversikt
- s 14 Förändring eget kapital
- s 15 Resultatdisposition
- s 16 Resultaträkning
- s 17 Balansräkning
- s 19 Kassaflödesanalys
- s 20 Noter

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.



Foto: Linnea Bengtsson

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-08.

Föreningens fastighet, Drakenberg 12, bebyggdes 1967 för Svenska Bostäder och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande avtal löper t.o.m. 2027.

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 300 lägenheter och 13 lokaler, varav 28 lägenheter och 13 lokaler är hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 639 kvm lokal- och förrådsytor.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus, baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas, och beskattning sker med 22 % om underlaget är positivt.

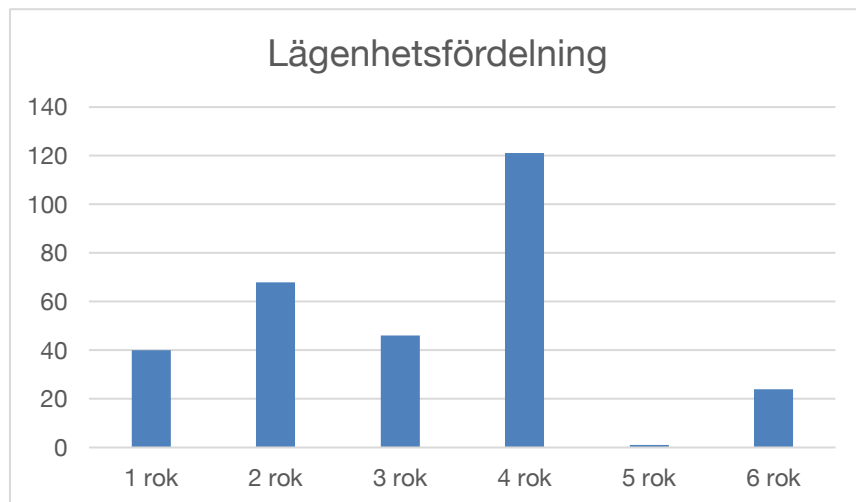
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

Total bostadsyta: 23 908 kvm, varav 2 035 kvm är hyresrätter

Total lokalyta: 1 554 kvm

Total förrådsyta: 1 179 kvm



Antal	Storlek
40	1 rum och kök
68	2 rum och kök
46	3 rum och kök
121	4 rum och kök
1	5 rum och kök
24	6 rum och kök

Lokalkontrakt:	Storlek
Lokal 2008	101 kvm
Lokal 2009	15 kvm
Lokal 2010	67 kvm
Lokal 2013	76 kvm
Lokal 2014	204 kvm
Lokal 2015	514 kvm
Lokal 2017	62 kvm
Lokal 2018	67 kvm
Lokal 2020	15 kvm
Lokal 2031	61 kvm
Lokal 2033	128 kvm
Lokal 2041	127 kvm
Lokal 2044	117 kvm

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Under 2021 har avtal tecknats för en lokal. En lokalhyresgäst har dessutom tecknat hyresavtal för en lägenhet. Tre hyreslägenhetskontrakt har förmedlats genom företaget Real Estate.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 428 medlemmar.

Under perioden har 14 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiterades säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, dvs. 1 190 kr år 2021. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1 % av prisbasbeloppet, dvs. 476 kr år 2021. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2018-04-01, då de sänktes med 5 %.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-03-28 bestått av:

Ordinarie	Gustav Lenninger	ordförande
	Christer Erlandson	vice ordförande
	Tore Johansson	kassör
	Roland Karlsson	sekreterare
	Peeter Hommik	
	Jessica Mittelton	
	Magnus Kron	

Suppleant	Gustav Hallström
	Birgitta Lundgren
	Karl Josephson

Revisorer	Ågerup Revision	Erik Ågerup
	Lena Malmberg	föreningens lekmannarevisor

Valberedning	Jan Engstedt	sammankallande
	Irma Asplund	
	Sara Bengtsson	

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Fastigheten

OVK-besiktning skedde senast 2017.

Radonundersökning, med godkänt resultat, genomfördes 2019.

Senaste energideklaration: december 2021

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsservice	ADB Fastighetsservice AB (april 2021)
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB Hisskontakt Norden AB (februari 2022)
Jourservice	Securitas Sverige AB
Sophämtning miljöstuga	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Sopsug	Sopsug i Högalid Samfällighetsförening
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Snöröjning	PEAB AB
Internet	Ownit Broadband AB (omtecknat februari 2022)
TV	Tele 2 AB (tidigare Comhem AB)
Entrémattor	Bergslagens Mattleasing AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och investeringar

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 128 000 kronor, varav löpande reparation och underhåll av hissar stod för 450 000 kronor och försäkringsskador (vatten) för 154 000 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 5 335 000 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

Investering i frånluftsvärmeåtervinning har gjorts med 1 495 000 kronor.

Styrelsens arbete

Styrelsen har till uppgift att handlägga alla frågor som rör förvaltningen av bostadsrättsföreningen förutom sådana som hanteras av föreningsstämman. Styrelsens ledamöter ska kontinuerligt hålla sig informerade om föreningens verksamhet och händelser av väsentlig betydelse. Till sitt stöd har styrelsen en egen förvaltningsorganisation. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko.

Styrelsearbetet påverkades inte nämnvärt av coronapandemins andra år. Alla möten genomfördes som planerat och med hög närvaro. Att åtta av tio styrelsemedlemmar redan hade suttit i styrelsen ett, två eller tre år påverkade arbetet mycket positivt.

Efter samråd med fackexpertis beslutade styrelsen om föreningens första stora underhållsarbete på flera år: upprustning av betong och beläggning på loftgångarna mot Hornsgatan.

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Boverket utannonserade genom Länsstyrelsen ett ekonomiskt stöd för energieffektiviseringar av flerbostadshus. Strax före årsskiftet ansökte föreningen om energieffektiveringsbidrag för att bekosta större insatser och få en bättre energistandard. Besked på ansökan väntas under 2022.

Baserat på teknisk dimensionering från företaget Senergi togs beslut om ett system för att tillvarata värmeenergin i ventilationsfrånluften. Systemet installerades i slutet av året i fläktrum och undercentral i Hus C (Drakenbergsgatan 19–23).

Långvarigt missnöje med hissdriften ledde till byte av hisservicefirma till Hisskontakt Norden AB från 1 februari 2022.

Sökandet efter en väg ut ur tomträttsavtalet genom att köpa marken intensifierades under 2021. Styrelsen meddelade i december Stockholms stads exploateringskontor vårt intresse av att diskutera villkoren för ett friköp av tomtmarken, baserat på 2019 års taxering.

Föreningen tecknade ett nytt avtal med bredbandsoperatören Ownit där topphastigheten ökar 10 gånger. Vi får 1 gigabit per sekund i båda riktningarna från 1 februari 2022. Avtalet medför ingen prishöjning för föreningen, och de medlemmar som betalat extra för en högre hastighet slipper nu detta.

Styrelsen har genom två nummer av Drakenbergaren under året informerat medlemmar och hyresgäster om sitt arbete.

Arbete med anställnings- och personalfrågor fortsatte 2021.

Rollfördelningen mellan förvaltning och styrelse har under året utvecklats, mycket tack vare bra samarbete inom fastighetsgruppen.

Förvaltningsorganisation

Vår förvaltningsorganisation infördes 2018. Den hanterar det dagliga arbetet med att ge service till de boende, sköta om fastigheten, hantera problem som uppstår, se till att våra lokaler är uthyrda, ta in och rekommendera offerter till styrelsen och leda anlitade entreprenörer.

Föreningen tecknade ett nytt fastighetsskötaravtal på två år med ADB fastighetsskötsel. Avtalet gäller från 1 april 2021 och förlängs automatiskt med 2 år i taget om det inte sägs upp av någon av parterna. Sedan i höstas heter fastighetsskötaren Anders Larsson.

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2021:

Roll	Namn	Anställningsdag	Tjänst
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Solveig Andersson	1 september 2017	70 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Exempel på förvaltningsverksamhet 2021:

- Nya torktumlare i tre av fyra tvättstugor
- Lagning av hål i gatan
- Renovering av tre hyresrättslägenheter
- Kontraktsskrivning med entreprenörer, medlemmar och hyresgäster
- Ronderingar och administration

Medlemsengagemang

Medlemsengagemanget i föreningen är stort och uppskattat. Du som vill delta talar med förvaltningen eller någon i styrelsen, så sätter vi dig i kontakt med likasinnade. Medlemmar engagerade sig i: cykelparkering, säkerhet, hobbyrum, trädgård och miljö.

Under 2021 föreslog en medlem att vi skulle utöka möjligheterna att hyra bil genom bilpool här på gatan. Föreningen har nu hyrt ut tre parkeringsplatser till bilpoolsföretaget Kinto Share som ägs av Toyota.

En medlem ledde arbete med våra gårdar vidare i samverkan med förvaltningen. Träd och buskar ansades, och markytor blev planterade som sedan flera år har varit nakna.

En medlemsodling skapades över sommaren.

På nyår ordnades det åter ett fackeltåg upp på Tantoberget, där det sköts fyrverkerier.

Förvaltningen organiserade med hjälp av styrelsen glögg i valvet på Luciadagen.

Balkongmålning

Sammanlagt 53 medlemmar (varav 10 i år) har sedan start hörsammat styrelsens erbjudande att hämta färg på kansliet för att måla sina flagnande balkongsnickerier. Föreningen erbjuder vitt och originalfärgen brunt.

Badrumsgrodor

Inte någon medlem bytte under 2021 ut originalgrodan i sitt badrum, och således utbetalades ingen premie om 10 000 kronor. I januari 2022 fanns totalt 70 gjutjärnsbrunnar i originalskick kvar i fastighetens badrum. Dessa utgör en allt större risk för vattenskador.

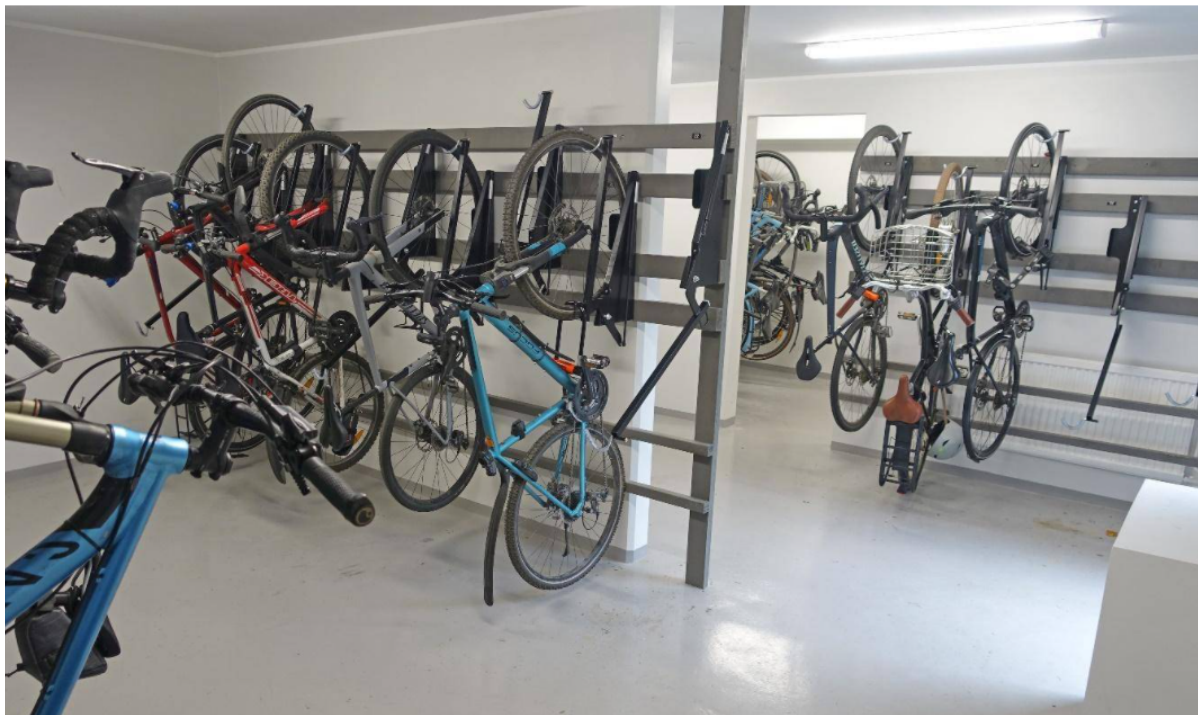
Planerat underhåll och investeringar

Styrelsen meddelade på stämman 2021 följande projekt att arbeta med under året:

- Cykelgarage
- Frånluftsvärmeåtervinning
- Loftgångar
- Hissmodernisering, Hornsgatan 107
- Rensning av ventilationskanaler

Cykelgaraget

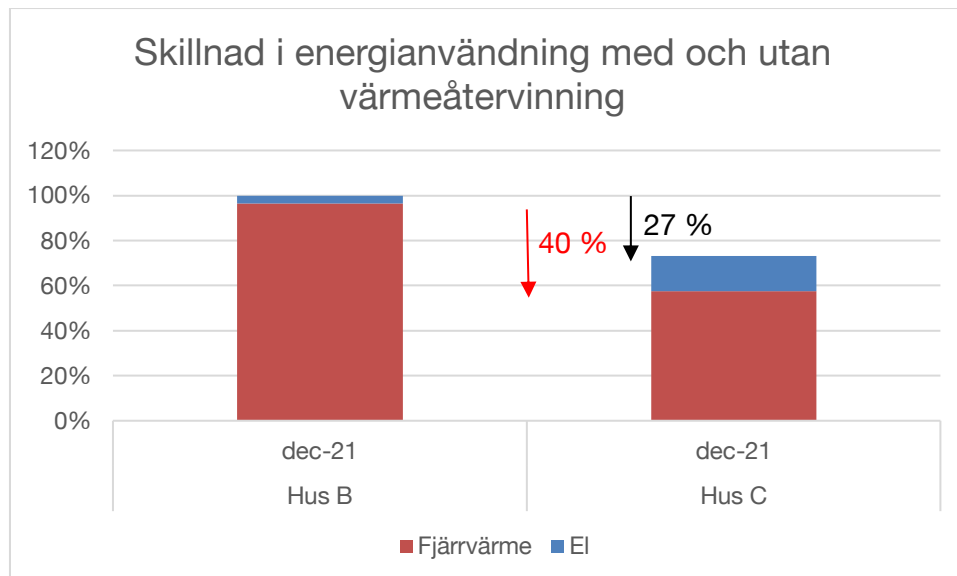
Föreningen renoverade och utökade cykelrummet på Drakenbergsgatan 6. Det omvandlades till ett cykelgarage med hydrauliska cykelhissar. Drygt 40 platser skapades, som hyrs ut till en kostnad av 100 kronor per månad. Platserna administreras av kansliet.



Frånluftsvärmeåtervinning

Föreningen har installerat ett system för återvinning av värmeenergi ur ventilationsfrånluften i hus C, Drakenbergsgatan 19–23. I slutet av november togs det i drift. Nyttan av ett sådant system har diskuterats inom föreningen under 15 år.

Historiskt sett har huskropparna B och C förbrukat lika mycket fjärrvärme och fastighetsel. Nu får vi varje månad fram nya data och kan enkelt se hur systemet påverkar förbrukningen i hus C.



Sänkning av energiförbrukningen efter installationen i C-huset.

För december månad 2021 sjönk fjärrvärmeförbrukningen med 45 MWh, och elförbrukningen steg med 13,8 MWh med det nya energisystemet. Detta innebär en sammanlagd minskning av energikonsumtionen med 31 MWh = 27 %.

Sänkningen av fjärrvärmeförbrukningen i hus C med 40 % tyder på att en stor del av den energi som huset tillförts lämnar huskroppen genom ventilationen. Detta innebär att ventilationen är det enskilt största energiläcket.

Loftgångar

Under året utfördes en större renovering av loftgångarna mot Hornsgatan. I arbetet ingick borttagning av dålig betong, lagning av sprickor, återställning av dilatationsfogar (rörelsefogar mellan betongplattorna) och nya ytskikt på loftgångarna.

En fortsättning av projektet, med fokus på målning, är tänkt att genomföras under 2022. Eftersom det innebär en förändring av det estetiska intrycket, vilket påverkar medlemmarna, läggs det fram för årsstämman att godkänna.

Hissar

Modernisering av hissen i uppgång Hornsgatan 107 kom inte ända fram till byggstart under året. Ökande problem med driften av föreningens övriga hissar ledde till att fokus hamnade på dessa. Projektet fortskrider dock och förväntas slutföras under 2022.

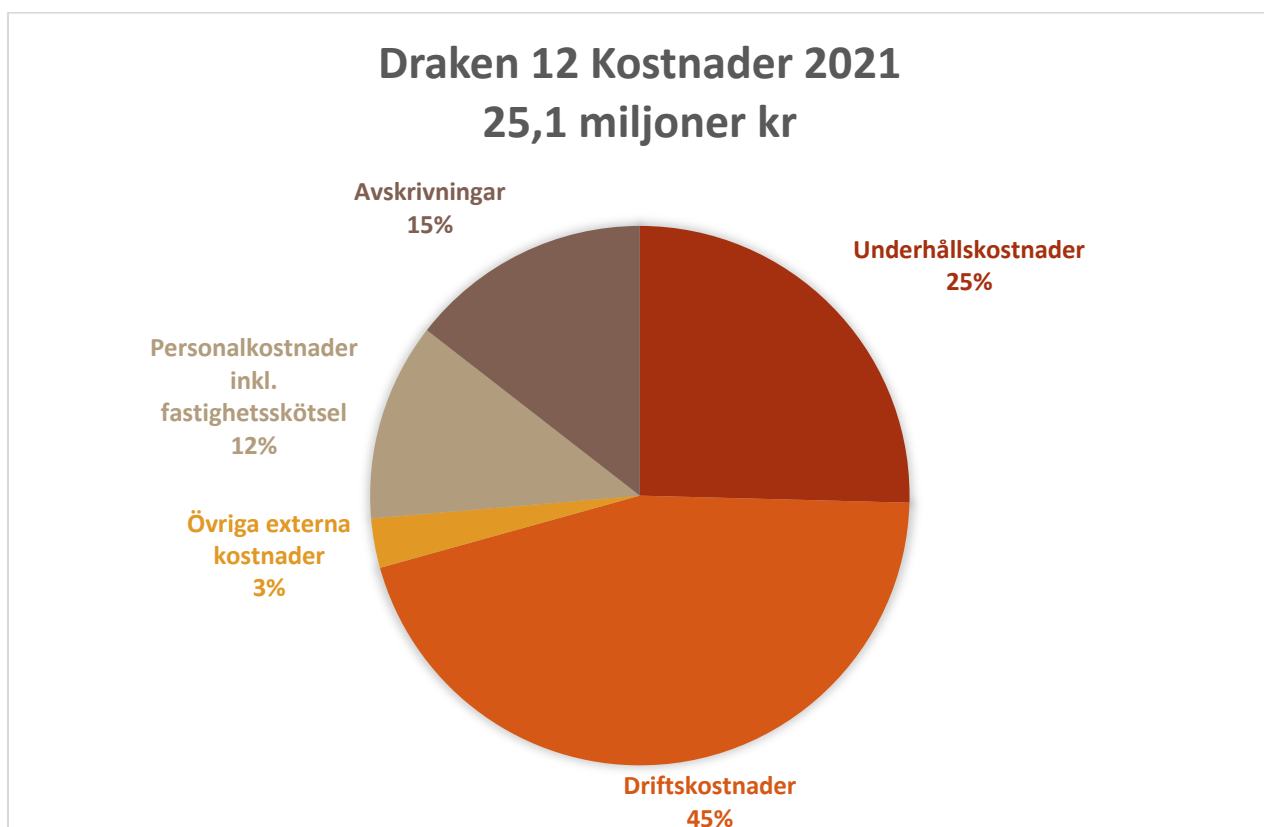
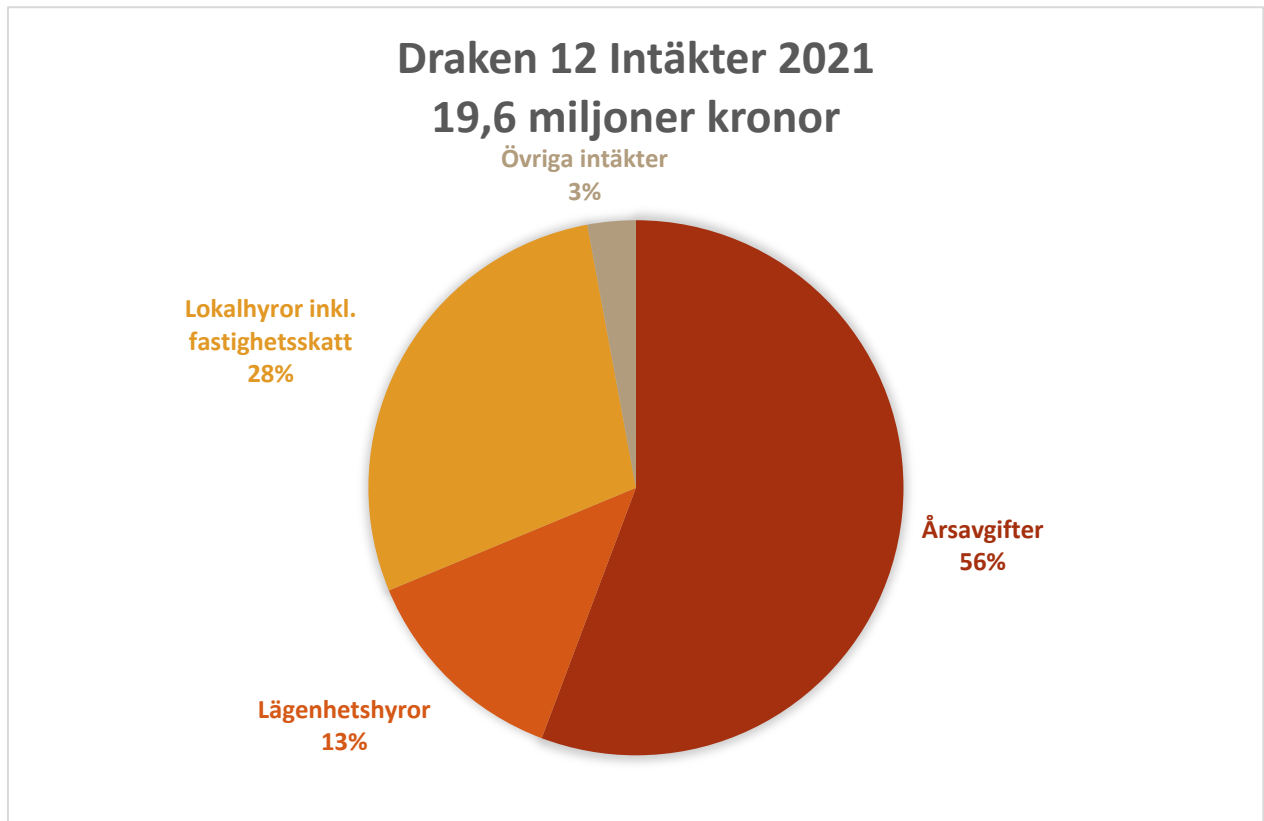
Rensning av ventilationskanaler

Rensning av ventilationskanalerna i hus C, som påbörjades 2020, slutfördes under året. Projektet drog dock ut på tiden, dels pga. restriktionerna för covid-19, dels för att många avvikelser upptäcktes. En del nu åtgärdade problem är sådana som har funnits i huset sedan det byggdes för mer än 50 år sedan!

Förvaltningen har från styrelsen fått i uppdrag att gå vidare med att handla upp rensningsarbete i de övriga husen. Detta som förberedelse för stundande obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Det är värt att påminna om att bostadsrättsinnehavaren, inte föreningen, är ansvarig för förändringar kring ventilationen som kan ha gjorts i lägenheten. Därmed ska innehavaren även stå för återställandet.

Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2021 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftkostnader.





Den interna relationen mellan föreningens olika driftskostnader 2021 är i stort sett densamma som föregående år, men uppvärmning, el och vatten har ökade andelar mot 2020.

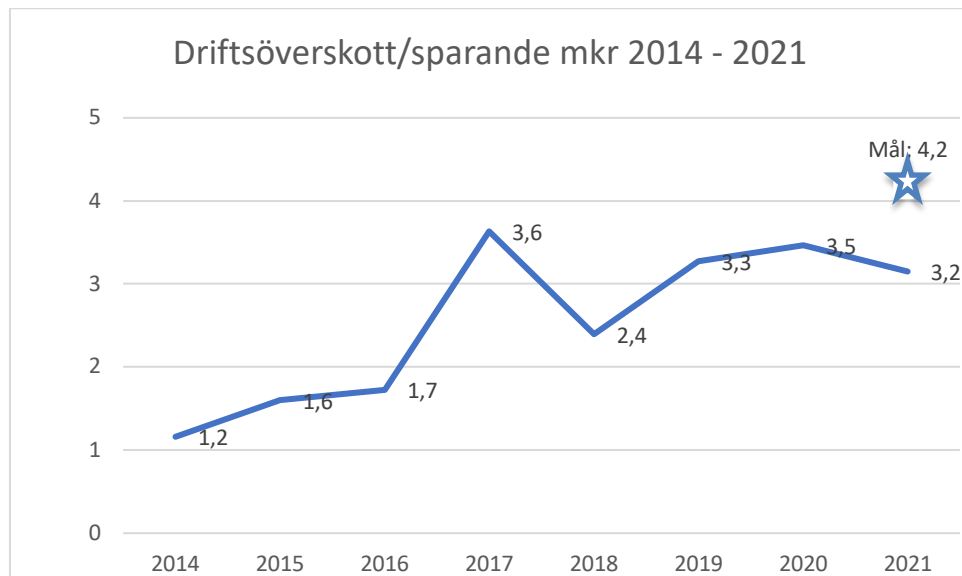
Utfall 2021

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom ett mått som vi kallar driftsöverskott, vilket definieras: $\text{Driftsöverskott} = \text{Resultat} + \text{Avskrivningar} + \text{Planerat underhåll}$. Driftsöverskottet är föreningens sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. Driftsöverskottet för 2021 uppgår till 3,2 miljoner kronor enligt nedan.

Resultat	-5,8 miljoner kronor
Planerat underhåll	+5,3 miljoner kronor
Avskrivningar	+3,6 miljoner kronor
Summa driftsöverskott	3,2 miljoner kronor

Brf Draken 12 Org.nr 769604-0869

Diagrammet nedan visar utvecklingen av årligt driftsöverskott sedan 2014. Stjärnan visar styrelsens mål, 4,2 miljoner, baserat på den långsiktiga underhållsplanen.



Kommentar till utfallet 2021

Årets underskott på 5,8 miljoner kronor är drygt 3 miljoner kronor större än 2020. Orsakerna till det större underskottet ligger främst i de ökade kostnaderna för planerat underhåll som kommenteras under egen rubrik i förvaltningsberättelsen. Även det löpande underhållet har blivit dyrare än budget och tidigare år. Det är främst kostnader för hissreparationer som ökat, men även de löpande driftskostnaderna som fjärrvärme, el och vatten har ökat. De ökande kostnaderna för fastighetsunderhåll och drift av fastigheten har delvis balanserats med högre intäkter än föregående år, främst för hyreslägenheter.

De högre kostnaderna för planerat underhåll innebär också att det för 2021 görs ett nettouttag från fonden för yttre underhåll med knappt 2,3 miljoner kronor.

Underhåll finansieras över tid genom driften

Sett över den tid som vi har haft nuvarande förvaltningsmodell – sedan 2018 – har driftsöverskottet varit sammanlagt 12,3 miljoner kronor. Under samma fyra år har 11,0 miljoner kronor använts till planerat underhåll. Det blir ett genomsnitt på 2,75 miljoner kronor per år.

Föreningens lån

Vid utgången av 2021 uppgick föreningens lån oförändrat till 40 miljoner kronor eller 1 673 kronor per kvadratmeter. Räntekostnaderna sjönk med nära 100 000 kronor jämfört med 2020, delvis på grund av en amortering som gjordes i december 2020 men främst på grund av ändrade villkor med lägre ränta på ett av lånen.

Ekonomiska effekter av pandemin

Pandemins effekter på föreningens ekonomi har varit obetydliga. En av föreningens lokalhyresgäster omfattades av det stöd för sänkta hyror i utsatta branscher som regeringen beslutade om under våren. Lokalhyresgästen fick, i enlighet med reglerna för detta stöd, nedsättning av hyran för första kvartalet med 50 procent. Föreningen har sökt och erhållit ersättning från länsstyrelsen med hälften av den uteblivna hyresintäkten.

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

Våra hyreslägenheter

När föreningen bildades valde ett antal boende att kvarstå som hyresgäster. Av föreningens 300 lägenheter är i nuläget 28 lägenheter kvar som hyreslägenheter. Med nuvarande ränteläge innebär det en ekonomisk förlust för föreningen att sälja hyreslägenheter när nuvarande hyresgäster frånträder. Värdet av de inkomster som det frigjorda kapitalet kan ge är lägre än de hyresintäkter som lägenheten genererar vid uthyrning, vilket i förlängningen skulle leda till behov av att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna.

Under året har tre lägenheter som blivit vakanta renoverats och på nytt hyrts ut genom en fastighetsbyrå. Trots att dessa stod tomma för renovering under delar av året har intäkterna för hyreslägenheter ökat med 375 000 kronor jämfört med 2020. De kommer att öka ytterligare under 2022 och innebär en fortsatt väsentlig inkomstkälla för föreningen.

Draken 12:s ekonomi jämförd med andra föreningars

På sidan 14 redovisas under rubriken Flerårsöversikt ekonomiska nyckeltal. För tre viktiga nyckeltal jämförs i tabellen nedan Draken 12:s värden 2021 med genomsnittet för HSB:s bostadsrättsföreningar i Stockholm 2020. Att nyckeltal för HSB har valts är helt enkelt för att de är tillgängliga.

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter bostadsyta	Draken 12 2021	Genomsnitt HSB Stockholm 2020
Årsavgift	499	672
Lån	1 673	5 000
Sparande	132	222

Draken 12 har lägre årsavgift (25 %) och mindre lån (65 %) än den genomsnittliga HSB-föreningen i Stockholm. Föreningen ligger alltså väl till i fråga om belåning och årsavgift. Vi ser att sparandet på sikt behöver öka något för att finansiera föreningens långsiktiga underhållsplan. Tidigare utredningar, och även den senast framtagna underhållsplanen, har visat att ett årligt driftsöverskott på 4,2 miljoner kronor skulle behövas. Beloppet motsvarar ett sparande, driftsöverskott, på 175 kronor per kvadratmeter.

Måluppfyllnad för värmeåtervinningen

Styrelsens ambition med värmeåtervinning ur frånluften har varit trefalt: minska energianvändningen, minska klimatavtrycket och spara pengar åt föreningen.

Med data från två månader, december 2021–januari 2022, står det klart att det första målet blir uppfyllt.

Det andra målet, klimatavtryck, är mer komplicerat att utvärdera. 2020 stängde föreningens fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi sitt koleldade kraftverk i Värtahamnen. Därmed är vår fjärrvärme fossilfri, sånär som på utsläpp från plaster i sopförbränning. Samtidigt pågår en i sammanhanget för klimatet negativ trend i Sverige: en ökad inblandning av fossilt producerad el i den svenska elmixen genom reservkraft och import av utlandsproducerad el.

Det tredje målet, ekonomi, är det viktigaste för medlemmarna i en bostadsrättsförening. Om siffrorna för december 2020 tas som grund sänks under vintermånaderna energibehovet med

Brf Draken 12
Org.nr 769604-0869

27 % och fjärrvärmebehovet med 40 %. För att bidra positivt till föreningens resultat, behöver den gjorda investeringen, om den skrivs av på 15 år, generera en avkastning på 7 %. För vintern 2021–2022 verkar det omöjligt att nå målet. Anledningen är stigande nät- och elhandelspriser. Besparingen ser ut att landa på 3–5 %.

El- och fjärrvärmepriserna på energimarknaden kan över tid antas vara sammankopplade: stigande elpriser kommer på sikt att leda till ökade fjärrvärmepriser. Den dokumenterat minskade energikonsumtionen torde på sikt ge ett bättre ekonomiskt resultat och därmed ge måluppfyllelse.

Möjlighet att köpa tomten

Tomträttsavgälden är jämte fjärrvärmen den största posten i föreningens budget. Frågan om denna post går att påverka har diskuterats bland medlemmar genom åren. Diskussionen har främst gällt den stora höjning som ligger framför oss 2027.

2021 var ett år då frågan rörde på sig. En grupp som kallar sig "Tomträttsupproret" bildades och stöttades bland annat av organisationerna Fastighetsägarna, HSB i Stockholm, Riksbyggen och Bostadsrätterna. De drev argumentet att ägare till flerbostadshus borde få köpa sin mark till samma rabatt, dvs. 50 %, som villaägarna får göra. I Göteborg togs en tvist upp i domstol, som ännu pågår efter överklagande.

Styrelsen har under 2021 arbetat med att förstå konsekvenserna av och förutsättningarna för ett friköp enligt tomträttsupprorets linje. Arbetet har gjorts i dialog med banker, Fastighetsägarna, Bostadsrätterna och medlemsföreningar i Tomträttsupproret. Vi lämnade före årsskiftet in en anmälan till Stockholms stad om intresse att diskutera villkoren för att köpa tomten till 2019 års taxeringsvärde, 470 miljoner. Vid årsskiftet förväntades nämligen taxeringsvärdet genom 2022 års taxering öka till 770 miljoner.

Räkenskaper

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	18 983 349	18 438 727	18 340 811	18 630 683
Resultat efter fin. poster	-5 826 176	-2 617 291	-1 509 105	-3 352 025
Soliditet, %	89	89	88	87
Yttre fond	29 349 156	31 635 812	30 623 714	19 400 027
Taxeringsvärde	761 200 000	761 200 000	761 200 000	590 800 000
Bostadsyta, kvm	23 908	23 908	23 908	23 908
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	499	499	499	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 673	1 673	1 879	2 090
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,25	1,21	1,09
Driftsöverskott/sparande per kvm, kr	132	145	137	100
Belåningsgrad, %	10,04	9,95	11,08	12,21

Driftsöverskott definieras som: sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll

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	Årets resultat	Yttre fond, avsättning	Yttre fond, uttag	2021-12-31
Insatser	334 148 651	-	-	-	-	334 148 651
Upplåtelseavgifter	71 782 575	-	-	-	-	71 782 575
Fond, yttre underhåll	31 635 812	-	-	3 058 059	-5 344 715	29 349 156
Balanserat resultat	-66 217 114	-2 617 291	-	-	-	-66 547 749
Årets resultat	-2 617 291	2 617 291	-5 826 176	-	-	-5 826 176
Eget kapital	368 732 632	0	-5 826 176			362 906 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-68 834 405
Förändring yttre fond	2 286 656
Årets resultat	-5 826 176
Totalt	<u>-72 373 925</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

I ny räkning överföres	-72 373 925
	<u>-72 373 925</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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		18 983 349	18 438 727
Rörelseintäkter		605 298	697 983
Summa rörelseintäkter		19 588 647	19 136 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-18 191 656	-14 710 879
Övriga externa kostnader	7	-741 854	-700 372
Personalkostnader	8	-2 419 596	-2 182 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 633 276	-3 627 297
Summa rörelsekostnader		-24 986 382	-21 220 965
RÖRELSERESULTAT		-5 397 735	-2 084 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-428 446	-533 243
Summa finansiella poster		-428 441	-533 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 826 176	-2 617 291
ÅRETS RESULTAT		-5 826 176	-2 617 291

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	398 463 708	402 040 896
Maskiner och inventarier	11	112 182	168 270
Pågående projekt		1 506 946	11 819
Summa materiella anläggningstillgångar		400 082 836	402 220 985
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		400 082 836	402 220 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		367 736	603 129
Övriga fordringar	12	725 111	355 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 181 038	1 174 600
Summa kortfristiga fordringar		2 273 885	2 133 046
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 289 381	8 616 251
Summa kassa och bank		6 289 381	8 616 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 563 266	10 749 296
SUMMA TILLGÅNGAR		408 646 102	412 970 281

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		405 931 225	405 931 225
Fond för yttre underhåll		29 349 156	31 635 812
Summa bundet eget kapital		435 280 381	437 567 037
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 547 749	-66 217 114
Årets resultat		-5 826 176	-2 617 291
Summa fritt eget kapital		-72 373 925	-68 834 405
SUMMA EGET KAPITAL		362 906 456	368 732 632
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	40 000 000	40 000 000
Övriga långfristiga skulder		222 191	112 446
Summa långfristiga skulder		40 222 191	40 112 446
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 036 734	647 393
Skatteskulder		79 897	29 503
Övriga kortfristiga skulder		186 965	258 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 213 859	3 189 431
Summa kortfristiga skulder		5 517 455	4 125 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 646 102	412 970 281

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	8 616 251	12 850 927
Resultat efter finansiella poster	-5 826 176	-2 617 291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 633 276	3 627 297
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 192 900	1 010 006
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 839	-617 524
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 392 251	257 236
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-941 488	649 718
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 495 127	-11 819
Kassaflöde från investeringar	-1 495 127	-11 819
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	109 745	-4 872 575
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	109 745	-4 872 575
Årets kassaflöde	-2 326 870	-4 234 676
Likvida medel vid årets slut	6 289 381	8 616 251

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Draken 12 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	120 år
Om- och tillbyggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

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

Forordningar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ, som enligt stadgarna är styrelsen, och omföreling görs via balanserat resultat. Reservering har skett med 3 058 059 kr och ianspråktagande med 5 344 715 kr.

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

Av föreningens lån förfaller 40 000 000 kr till omförhandling under 2022. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna bidrag	26 768	28 836
Hysesintäkter, bostäder	2 546 817	2 493 458
Hysesintäkter, lokaler	4 735 784	4 587 290
Intäktsreduktion	0	-344 349
Årsavgifter, bostäder	10 917 097	10 916 916
Övriga intäkter	1 362 181	1 454 559
Summa	19 588 647	19 136 710

Not 3, Fastighetskötsel	2021	2020
Besiktning och service	222 725	170 770
Fastighetskötsel	571 261	969 947
Snöskottning	103 230	33 405
Städning	441 077	421 810
Trädgårdsarbete	65 172	128 820
Summa	1 403 465	1 724 752

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	1 029 948	810 216
Planerat underhåll	5 344 716	2 452 791
Summa	6 374 664	3 263 007

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	560 637	429 858
Sophämtning bostäder	343 601	451 496
Sophämtning miljöstuga	543 317	362 500
Uppvärmning	3 610 939	3 218 634
Vatten	768 826	672 824
Summa	5 827 320	5 135 311

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	126 261	120 135
Fastighetsskatt	889 700	880 700
Kabel-TV	354 830	345 809
Självrisker	98 316	124 065
Tomträttsavgälder	3 117 100	3 117 100
Summa	4 586 207	4 587 809

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	247 607	238 519
Förbrukningsmaterial	46 643	88 561
Konsultkostnader	0	1 369
Revisionsarvoden	99 154	90 001
Övriga förvaltningskostnader	348 450	281 922
Summa	741 854	700 372

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Erhållna bidrag för personal	-189 452	-237 824
Löner, arbetare	365 339	359 923
Löner, tjänstemän	986 748	941 562
Sociala avgifter	777 742	714 663
Styrelsearvoden	476 000	402 050
Övriga personalkostnader	3 220	2 043
Summa	2 419 596	2 182 417

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	427 966	532 288
Övriga räntekostnader	480	955
Summa	428 446	533 243

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	456 419 435	456 419 435
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>456 419 435</u>	<u>456 419 435</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 378 539	-50 807 333
Årets avskrivning	-3 577 188	-3 571 206
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-57 955 727</u>	<u>-54 378 539</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>398 463 708</u></u>	<u><u>402 040 896</u></u>

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avtal gäller t. o. m. 2027.

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	285 200 000	285 200 000
Taxeringsvärde mark	476 000 000	476 000 000
Summa	761 200 000	761 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 165 867	1 165 867
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 165 867</u>	<u>1 165 867</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-997 597	-941 506
Avskrivningar	-56 088	-56 091
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 053 685</u>	<u>-997 597</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>112 182</u></u>	<u><u>168 270</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	725 111	355 317
Summa	725 111	355 317

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	42 456	0
Försäkringspremier	97 978	93 600
Förvaltning	61 902	59 629
Kabel-TV	35 912	11 111
Tomträtt	779 275	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 515	1 010 260
Summa	1 181 038	1 174 600

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,55 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	0,40 %	20 000 000	20 000 000
Summa			40 000 000	40 000 000

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

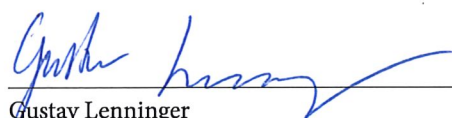
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 kr.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	120 000	151 321
El	100 187	40 189
Förutbetalda avgifter/hyror	2 107 090	2 064 056
Löner	203 708	293 939
Sociala avgifter	64 005	32 237
Uppvärmning	506 060	429 552
Utgiftsräntor	31 271	34 972
Vatten	62 407	55 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 131	88 165
Summa	3 213 859	3 189 431

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	121 882 000	121 882 000
Summa	121 882 000	121 882 000

Stockholm, 2022-02-25

Ort och datum



Gustav Lenninger
Ordförande



Christer Erlandson
Vice ordförande



Roland Karlsson
Sekreterare



Tore Johansson
Kassör



Peeter Hommik
Ledamot

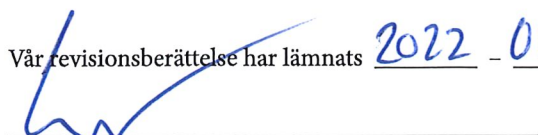


Magnus Kron
Ledamot



Jessica Mittelton
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-28



Ågerup Revision AB
Erik Ågerup
Auktoriserad revisor



Lena Malmberg
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 12

Org.nr. 769604-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

Revisorers 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

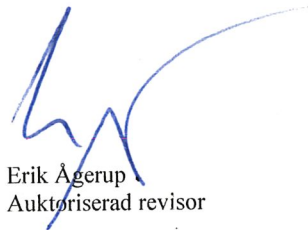
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grundar 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 28 februari 2022



Erik Agerup
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Org. nr. 769604-0869

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2021.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

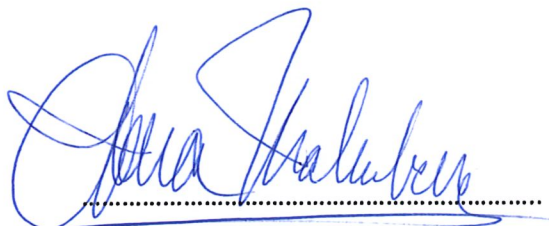
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 februari 2022



Lena Malmberg

Internrevisor