



## Innehållsförteckning

### Förvaltningsberättelse

- s 1 Verksamheten
- s 4 Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- s 6 Planerat underhåll och investeringar
- s 8 Ekonomi
- s 10 Medlemsinformation

### Räkenskaper

- s 11 Flerårsöversikt
- s 11 Förändring eget kapital
- s 12 Resultatdisposition
- s 13 Resultaträkning
- s 14 Balansräkning
- s 16 Kassaflödesanalys
- s 17 Noter



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.



*Foto: Linnea Bengtsson*

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars 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.

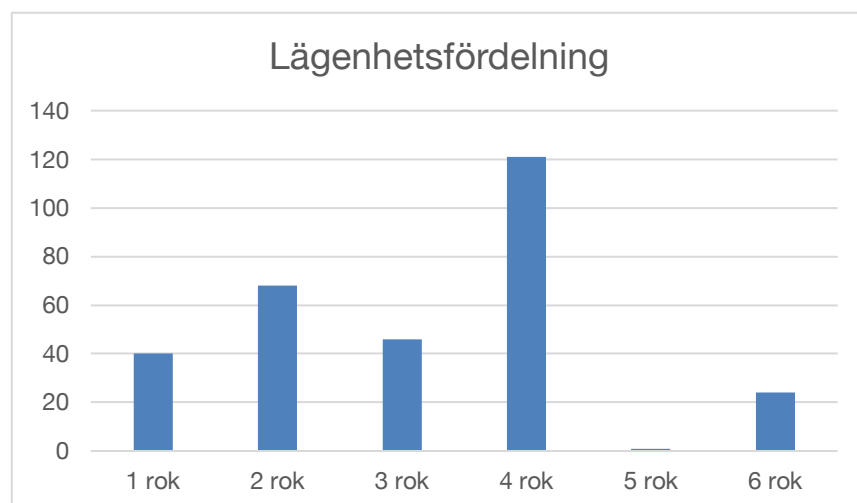
Föreningen förvärvade fastigheten 2002 för ombildning till bostadsrätter. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 300 lägenheter och 13 lokaler. Av dessa är 28 lägenheter och 13 lokaler f.n. hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

### 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

Under 2020 tecknades ett nytt lokalyteskontrakt i den tidigare kansli lokalen, nr 2010, med en förening som jobbar med integration. Lokalen används som kontor, och inte till besöksverksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 639 kvm lokalytor/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.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.  
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-03-29 bestått av:

---

<b>Ordinarie</b>	Gustav Lenninger Christer Erlandson Roland Karlsson Sara Bengtsson Petra Lundberg Bouquelon Peeter Hommik Jessica Mittelton	ordförande
<b>Suppleant</b>	Gustav Hallström Tore Johansson Karl Josephson	

---

Revisorer valda vid ordinarie stämma:

---

<b>Ordinarie</b>	Erik Ågerup Lena Malmberg	auktoriserad revisor föreningens lekmannarevisor
<b>Suppleant</b>	Olle Hillbom	auktoriserad revisor

---

---

<b>Valberedning</b>	Leif Engblom Filippa Smedhagen Jan Engstedt	sammankallande
---------------------	---	----------------



## **Fastigheten**

Radonundersökning, med godkänt resultat, genomfördes 2019.

OVK-besiktning skedde senast 2017.

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB (nytecknat 2019)
Fastighetsservice	BNL Bygg & Fastighetsservice AB (t.o.m. mars 2021)
Elnät	Fortum Markets AB
Elhandel	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB
Jourservice	Securitas Sverige AB
Sophämtning miljöstuga	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Sopsug	Sopsug i Högalid Samfällighetsförening
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Snöröjning	PEAB AB (nytecknat 2019)
Internet	Ownit Broadband AB
TV	Com Hem AB (som gått upp i Tele 2 AB 2019)
Entrémattor	Bergslagens Mattleasing AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Reparationer**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 810 216 kronor. Vattenskador har därutöver kostat 124 065 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 2 452 791 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

### **Styrelsens arbete 2020**

Styrelsearbetet påverkades inte nämnvärt av Coronapandemin. Alla möten genomfördes som planerat och med hög närvaro, med den lilla skillnaden att de som önskade deltog via den digitala mötestjänsten Zoom. Att sex av tio styrelsemedlemmar redan hade suttit i styrelsen ett eller två år påverkade arbetet positivt genom att arbetsuppgifter kunde delegeras till undergrupper inom ekonomi, fastighet, boendemiljö och personalfrågor.

Ekonomigruppen har lett styrelsen mot en ny strategi för att bättre ta tillvara värdet av föreningens hyreslägenheter.

Fastighets- och boendemiljögrupperna har tillsammans utvecklat ett koncept för cykelgarage, som vi hoppas kunna utvärdera under de kommande två åren.

Anställnings- och personalfrågor har tagit en hel del av styrelsens tid. Den främsta utmaningen är att skapa en samsyn om ansvarsfördelningen mellan styrelse och förvaltning.

Styrelsen har under året gett ut två nummer av Drakenbergaren.

### **Förvaltningsorganisation**

Under året öppnade den nya expeditionen på Drakenbergsgatan 4A. Förvaltningen kan nu ge medlemmar och hyresgäster en högre servicenivå än tidigare, och man genomför även regelbundna inspektionsronder i byggnaderna och på gården.

I takt med att förvaltningen utvecklas blir styrelsens roll mer strategisk. Styrelsen måste dock även fortsättningsvis ha kompetens inom fastighetsskötsel för att kunna följa upp att verksamheten drivs inom överenskomna ramar och för att vid behov kunna stötta fastighetschefen.

---

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2020:

<b>Roll</b>	<b>Namn</b>	<b>Anställningsdag</b>	<b>Tjänstestorlek</b>
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Solveig Andersson	1 september 2017	70 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

---

---

Axplock ur planerat underhåll utfört 2020:

- Ombyggnad av och inflyttning i ny expedition på Drakenbergsgatan 4A.
- Lagning av fasadsprickor.
- Nya tvättmaskiner i tvättstugorna.
- Påbörjat arbete med upprustning av loftgångarna. Provslipning har utförts. Renovering kommer ske våren 2021.
- Hamling av pilar.
- Cykelrensning och påbörjat pilotprojekt med cykelrum anpassat för aktiva cyklar.
- Nytt gemensamt bygglov för balkonginglasning. 5 medlemmar har utnyttjat det.
- Spolning av dagvattenbrunnar.
- Ventilationsrengöring i C-huset.
- Renovering av hyresrätter.

### **Balkongmålning**

43 medlemmar har sedan start hörsammat styrelsens erbjudande att hämta färg på kansliet för att måla sina flagnande balkongsnickerier. Föreningen erbjuder färgerna vitt och originalfärgen brunt.

### **Medlemsengagemang**

Medlemsengagemanget i föreningen är stort, och det är uppskattat att många visar intresse för frågor som cyklar, säkerhet, hobbyrum, trädgård och miljö. Du är välkommen att delta! Kontakta förvaltningen eller någon i styrelsen, så sätter vi dig i kontakt med likasinnade.

Året 2020 blev inte ett vanligt år. Årsstämman hölls på grund av pandemin med ett fåtal medlemmar på plats och med en begränsad dagordning. Medlemmar kunde följa stämman via en livesändning, men de kunde inte yttra sig eller rösta.

Årliga aktiviteter som sommarfest och glögg ställdes in. Det blev heller inget gemensamt fackeltåg upp på Tantoberget på nyårsafton, men det sköts fyrverkerier tack vare Åke Löwbeer med familj.

Föreningens cykelgrupp ledde under hösten en cykelutrensning. Gruppen var under hela året en viktig remissinstans till förslaget om cykelparkering i ett utökat cykelrum (Drakenbergsgatan 6), som sedan gick ut till alla boende för intresseanmälan.

Svenska flaggan har på allmänna flaggdagar hissats på föreningsstängen vid fontänen av Inger Monch Fjellman.

## **Planerat underhåll och investeringar**

### **Underhållsplan**

Styrelsen och förvaltningen har under året tagit fram tre underhållsplaner: en på 30 år, som är mycket översiktlig, en på 5 år, som är mer genomarbetad, och en på 1 år, som ska genomföras under 2021. Dessa presenteras på årsmötet.

### **Vatten, avlopp och badrum**

2019 spolades avloppsstammarna, och efterföljande analys visade att de vertikala ledningarna fortfarande var i gott skick. Styrelsen har därför beslutat att avvakta med relining. En ny analys görs efter nästa spolning, 2025.

En stor källa till vattenskada är badrum som ännu har originalgroda (golvbrunn och rör i golvet) från 1967. Styrelsen har tidigare beslutat om en premie, t.o.m. december 2021, på 10 000 kr till den medlem som väljer att byta ut originalgrodan i badrummet. Premien är satt för att täcka kostnaden, efter ROT-avdrag, för bilning och inläggning av nya rör och golvbrunn.

Kvar i föreningen finns 71 gamla grodor som kan ge föreningen höga kostnader och ställa till plötsliga och stora besvär för lägenhetsinnehavaren och de närmaste grannarna. På grund av den pågående pandemin har det varit svårt att öka renoveringstakten.

Av samma skäl lades det tidigare utannonserade arbetet med att åtgärda expansionsrör (s.k. lyror) på våningarna 3 och 4 på is under 2020. Ett expansionsrör sprang läck under året i B-huset, Drakenbergsgatan 11.

### **Värmeåtervinningssystem – spara pengar och minska klimatpåverkan**

Vid sidan av tomträttsavgälden till Stockholm stad är den största av föreningens utgifter värmekostnaden till Stockholms fjärrvärmenät. Föreningens kostnad uppgick 2020 till 3,2 miljoner kronor, eller 126 kronor per kvadratmeter och år.

I två år har förvaltningen arbetat med ett förslag på ett system som återvinner värme ur frånluften enligt rekommendationen från en energiutredning som gjordes redan 2014. Som ett



första steg har styrelsen beslutat att projektera ett system för hus C, Drakenbergsgatan 19–21. Då kan vi göra en direkt jämförelse med intilliggande hus B, som nu har exakt samma värmeförbrukning.

Principen bygger på en värmepump som utvinner energi ur den frånluft som sugts ut ur våra lägenheter av fläktar på taket. Energin transporteras ner till värmecentralen i källaren och ersätter där en del av den fjärrvärme vi köper. Det finns flera alternativ för rördragningen från tak till källare som påverkar oss estetiskt på olika sätt.

Ett återvinningssystem dimensioneras för mängden luft och dess temperatur. Lönsamheten bygger på hur mycket fjärrvärme vi kan spara och priset på denna tillsammans med kostnaden för den el som går åt för att driva systemet. Kostnaden för systemet bör vi spara in på högst tio år för att det ska vara riktigt intressant. Ytterligare förbättring av värmeekonomin skulle man kunna få med kompletterande bergvärme och solceller på taket, som genererar el för att driva systemet.

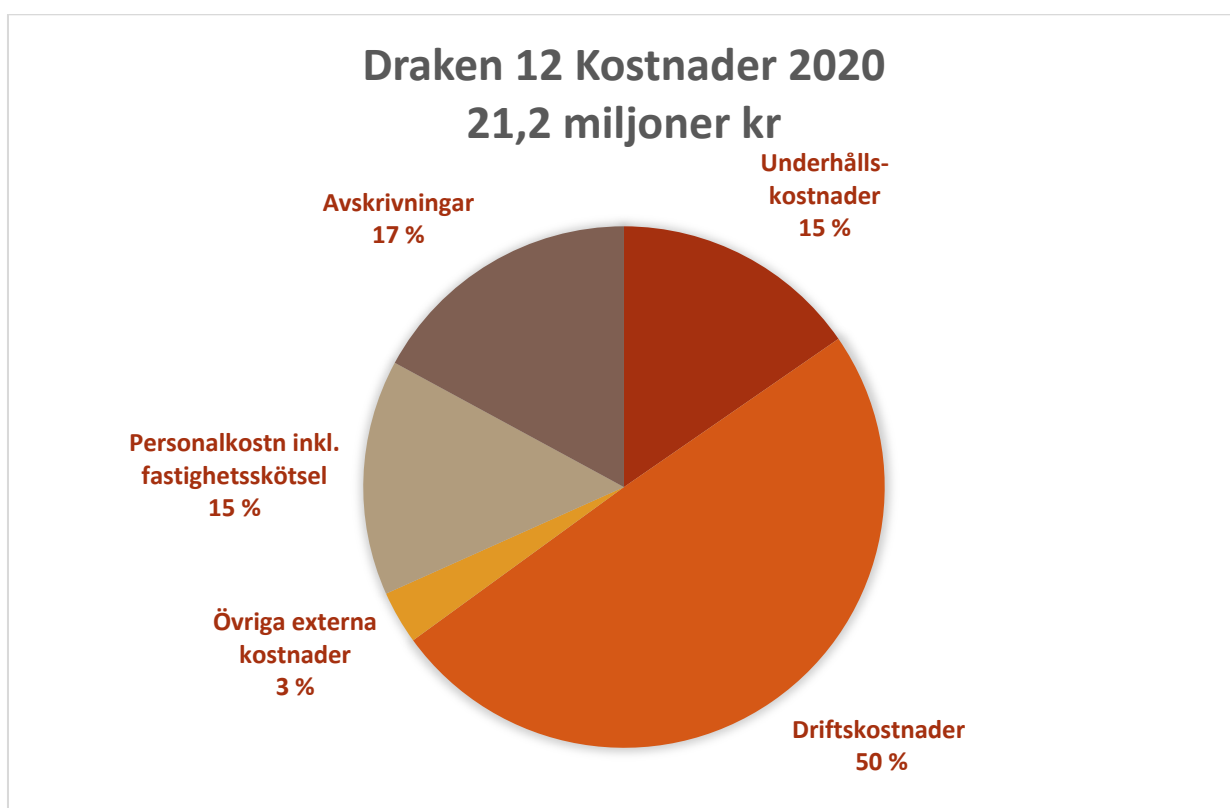
Styrelsen ser den totala värmefrågan som föreningens mest prioriterade klimatinsats.

Under 2022 ska nästa OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomföras. Förberedelserna för värmeåtervinningsprojektet visade att vi inte uppfyllde myndigheternas krav på luftomsättning i lägenheterna i hus C. När kanalerna nu har rensats, och den åverkan som vissa lägenhetsinnehavare har gjort på ventilationssystemet har återställts, uppfyller vi dem dock. Detta visar att vi måste genomföra dessa åtgärder i alla våra kanaler och lägenheter inför nästa OVK. Därmed ökar också lönsamheten för värmeprojektet.

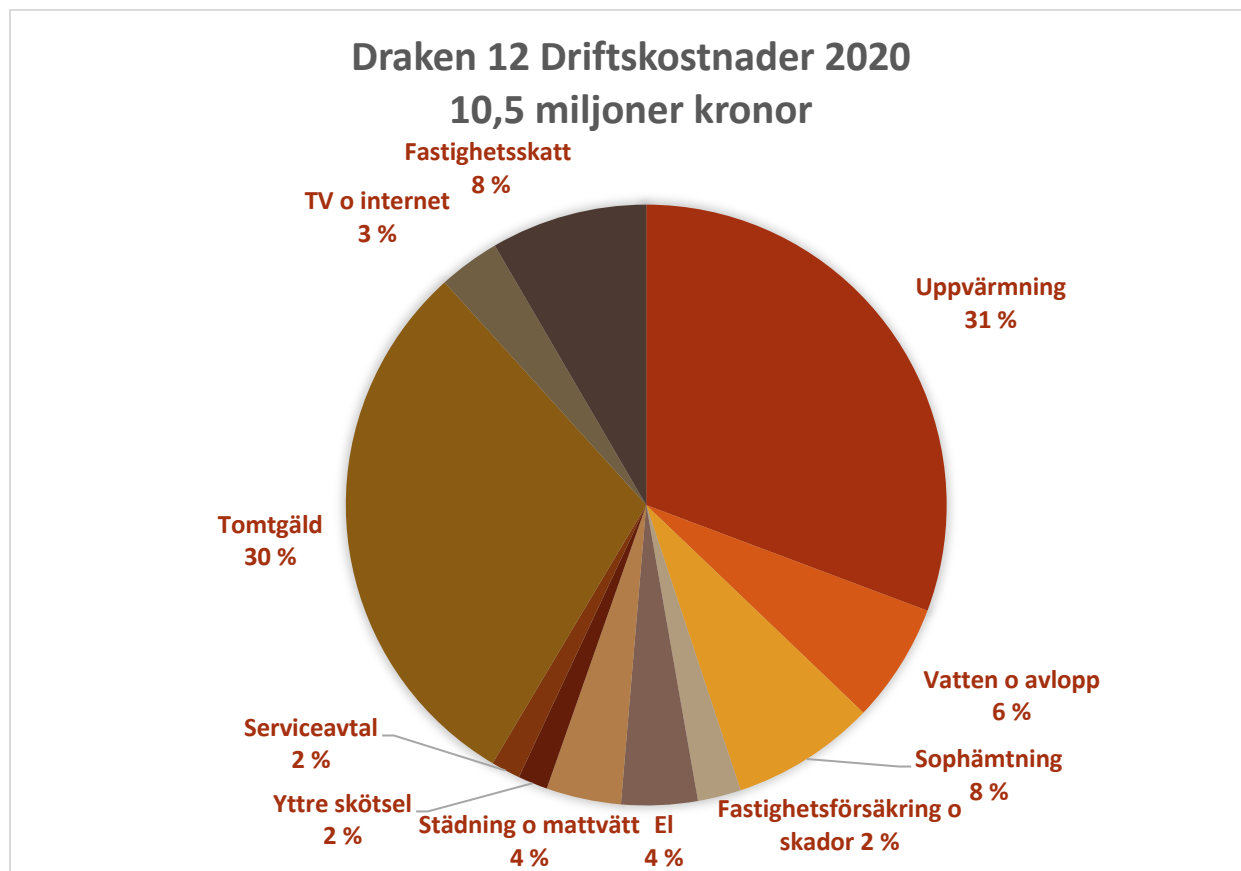
När det gäller radon kontrollerades och godkändes fastigheten med god marginal 2019.

## Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2020 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftkostnader.



Olika driftskostnaders andel av totalkostnaden 2020 exklusive fastighetsskötsel. Fjärrvärme och tomträttsavgäld är de i särklass största posterna, som tillsammans står för nära två tredjedelar.



Den interna relationen mellan föreningens driftskostnader var oförändrad 2020 mot föregående år.

### Utfall 2020

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom ett mått vi kallar driftsöverskott, vilket definieras som: Driftöverskott = Resultat + Avskrivningar + Planerat underhåll. För 2020 innebär det:

Resultat	-2,6 miljoner kronor
Planerat underhåll	2,5 miljoner kronor
Avskrivningar	3,6 miljoner kronor
<hr/> Summa driftsöverskott	<hr/> 3,5 miljoner kronor

Utfall 2018 var 2,4 miljoner kronor.

Utfall 2019 var 3,3 miljoner kronor

### **Föreningslån**

Under 2020 amorterades 5 miljoner kronor av föreningens lån. Lånen amorteras när det uppstår överlikviditet på föreningens konto. När det å andra sidan behövs ytterligare pengar till investeringar eller planerat underhåll, lånar föreningen på nytt upp pengar. Vid utgången av 2020 uppgick föreningens lån till 40 miljoner kronor eller 1 673 kronor per kvadratmeter. Som nyckeltal brukar en belåning per kvadratmeter under 5 000 kronor anses vara bra.

### **Ekonomiska effekter av pandemin**

Pandemins effekter på föreningens ekonomi har hittills varit obetydliga. En av föreningens lokalhyresgäster omfattas 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 andra kvartalet med 50 procent. Föreningen har sökt och erhållit ersättning från länsstyrelsen med hälften av den uteblivna hyresintäkten till följd av detta.

### **Våra hyreslägenheter**

Under 2020 har arbetet med att ta fram en ny långsiktig ekonomisk plan påbörjats. En viktig del i det arbetet är att analysera hur föreningens hyreslägenheter påverkar den löpande ekonomin. Med nuvarande ränteläge innebär en försäljning av hyreslägenheter (när nuvarande hyresgäster frånträder) en ekonomisk förlust för föreningen. 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.

Styrelsen har därför under året inte sålt någon av de frigjorda hyreslägenheterna utan i stället valt att hyra ut två lägenheter som senior- respektive studentlägenhet. Dessa hyresformer valdes för att de innebär att lägenheterna, inom en överskådlig tid, åter blir disponibla för föreningen.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 428 medlemmar.

Under perioden har 21 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

2 nya hyreslägenhetskontrakt har tecknats, ett student- och ett seniorkontrakt. Förmedlingen har skett genom Stockholms bostadsförmedling och dess kösystem.

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

Enligt styrelsebeslut debiterades säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, dvs. 1 183 kronor år 2020. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1 % av prisbasbeloppet, dvs. 473 kronor år 2020. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	18 439	18 341	18 631	18 919
Resultat efter finansiella poster	-2 617	-1 509	-3 352	-441
Soliditet (%)	89	88	87	84
Kassalikviditet (%)	261	366	108	332
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	3 465	12 376	2 392	7 900
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	31 636	30 624	19 400	17 768
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	499	499	499	525
Lån kr/kvm bostadsyta	1 673	1 879	2 090	2 719
Räntekostnader kr/kvm bostadsyta	22	24	26	54
Elkostnader kr/kvm totalyta	17	19	20	16
Fjärrvärme kostnader kr/kvm totalyta	126	132	138	133

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	334 148 651	71 782 574	30 623 714	-63 695 910	-1 509 105
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			3 464 889	-3 464 889	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 452 791	2 452 791	
Balanseras i ny räkning				-1 509 105	1 509 105
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 617 291
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>334 148 651</b>	<b>71 782 574</b>	<b>31 635 812</b>	<b>-66 217 113</b>	<b>-2 617 291</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-66 217 114
årets förlust	-2 617 291
	<b>-68 834 405</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-68 834 405
	<b>-68 834 405</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		18 438 727	18 340 811
Övriga rörelseintäkter		697 983	582 010
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 136 710</b>	<b>18 922 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-14 710 879	-12 980 894
Övriga externa kostnader	5	-700 372	-1 038 561
Personalkostnader	6	-2 182 417	-2 209 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 627 297	-3 627 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 220 965</b>	<b>-19 856 222</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 084 255</b>	<b>-933 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 243	-575 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-533 036</b>	<b>-575 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 617 291</b>	<b>-1 509 105</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 617 291</b>	<b>-1 509 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 617 291</b>	<b>-1 509 105</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	402 040 896	405 612 102
Inventarier, verktyg och installationer	8	168 270	224 361
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		11 819	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>402 220 985</b>	<b>405 836 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>402 220 985</b>	<b>405 836 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		603 129	23 076
Övriga fordringar	9	360 524	3 916 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 174 600	1 089 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 138 253</b>	<b>5 029 268</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 611 044	9 346 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 611 044</b>	<b>9 346 420</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 749 297</b>	<b>14 375 688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>412 970 282</b>	<b>420 212 151</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		405 931 225	405 931 225
Yttre reparationsfond		31 635 812	30 623 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>437 567 037</b>	<b>436 554 939</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-66 217 114	-63 695 911
Årets resultat		-2 617 291	-1 509 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 834 405</b>	<b>-65 205 016</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>368 732 632</b>	<b>371 349 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	40 000 000	44 875 000
Mottagna depositioner		112 446	60 021
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 112 446</b>	<b>44 935 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	50 000
Leverantörsskulder		647 393	760 673
Skatteskulder		29 503	17 691
Övriga skulder	13	258 876	141 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 189 432	2 956 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 125 204</b>	<b>3 927 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>412 970 282</b>	<b>420 212 151</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 084 255	-933 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 627 297	3 627 297
Erhållen ränta		207	293
Erlagd ränta		-542 483	-577 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 000 766</b>	<b>2 116 504</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-617 524	-128 611
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		257 236	-1 838 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>640 478</b>	<b>149 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 819	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 819</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		52 425	60 021
Amortering av fastighetslån		-4 925 000	-5 050 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	12 886 270
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 872 575</b>	<b>7 896 291</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 243 916</b>	<b>8 045 777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		12 860 167	4 814 390
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>8 616 251</b>	<b>12 860 167</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 3 464 889 kronor och ianspråktagande med 2 452 791 kronor.

#### Föreningens lån

Av föreningens lån förfaller 20 000 000 kr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Nyckeltal årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen beräknas fr.o.m år 2015 enligt faktisk bostadsrättsyta i förhållande till den totala årsavgiften.

Nyckeltal lån kr/kvm bostadsyta är ändrat fr.o.m år 2015. Tidigare beräknad efter totalytan.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	2 493 458	2 561 231
Hysesintäkter lokaler	4 325 461	4 240 576
Fastighetsskatt	310 406	263 054
Hysesintäkter, övriga objekt	780 412	742 892
Årsavgifter bostäder	10 916 916	10 876 576
Hysesbortfall/Hysesrabatt	-397 627	-348 849
Debiterade avgifter	1 996	1 996
Övriga ersättningar och intäkter	588 544	504 818
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsupplåtelse	54 458	37 977
Hyra av föreningslokal	33 850	42 550
Erhållna bidrag	28 836	0
	<b>19 136 710</b>	<b>18 922 821</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	810 216	702 894
Planerat underhåll	2 452 791	1 152 245
	<b>3 263 007</b>	<b>1 855 139</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, utgift för material	51 782	0
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 339 975	1 274 399
Energideklarationer	0	16 174
Bevakning	5 324	5 086
Besiktning / Serviceavtal	165 446	155 616
Yttre skötsel / Snöröjning	162 224	274 899
Fastighetsel	429 858	481 915
Uppvärmning	3 218 634	3 370 134
Vatten	672 824	537 265
Sophämtning	813 996	718 094
Fastighetsförsäkring	120 135	119 627
Självrisk/reparation försäkringsskador	124 065	178 657
Avgälder, arrenden och avgifter	3 117 100	3 117 100
Kabel-TV / Internet	345 809	339 841
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	880 700	536 948
	<b>11 447 872</b>	<b>11 125 755</b>



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	169 947	270 491
Mäklararvoden hyreslokaler	0	81 103
Revisionsarvode	105 768	185 000
Förvaltningsarvode	238 519	238 394
Övriga externa tjänster/kostnader	186 137	263 573
	<b>700 371</b>	<b>1 038 561</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	402 050	479 000
Lön övriga	27 643	0
Löner kollektivanställda	332 280	313 126
Löner till tjänstemän	945 689	910 769
Lagstadgade sociala avgifter	463 721	503 312
Lönebidrag	-237 824	-323 572
Pensionsförsäkringspremier	204 418	206 053
Bilersättning	1 643	4 585
Särskild löneskatt	47 821	48 103
Förändring av semesterlöneskuld + soc.avgifter	-5 424	66 894
Sjuk - hälsovård	400	1 200
	<b>2 182 417</b>	<b>2 209 470</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	456 420 092	456 420 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>456 420 092</b>	<b>456 420 092</b>
Ingående avskrivningar	-50 807 990	-47 236 784
Årets avskrivningar	-3 571 206	-3 571 206
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 379 196</b>	<b>-50 807 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>402 040 896</b>	<b>405 612 102</b>
Taxeringsvärden byggnader	285 200 000	285 200 000
Taxeringsvärden mark	476 000 000	476 000 000
	<b>761 200 000</b>	<b>761 200 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	560 907	560 907
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>560 907</b>	<b>560 907</b>
Ingående avskrivningar	-336 546	-280 455
Årets avskrivningar	-56 091	-56 091
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-392 637</b>	<b>-336 546</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 270</b>	<b>224 361</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	355 317	403 240
Avräkningskonto Simpleko	5 207	3 513 747
	<b>360 524</b>	<b>3 916 987</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	779 275	779 275
Kabel-TV	11 111	11 067
Fastighetsförsäkring	93 600	88 934
Bredband	77 434	73 578
Övrigt	153 551	136 351
Förutbetalda arvoden Simpleko	59 629	0
	<b>1 174 600</b>	<b>1 089 205</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	Avslutat	Avslutat	0	4 925 000
Stadshypotek AB	0,600	Löpande 3mån	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	1,550	2022-12-01	20 000 000	20 000 000
			<b>40 000 000</b>	<b>44 925 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-50 000

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

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	121 882 000	121 882 000
	<b>121 882 000</b>	<b>121 882 000</b>

### Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	124 474	52 252
Personalskatt	67 970	42 679
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	75 552	47 019
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	-4 004	0
Makulerade inbetalningar	-7 482	0
Avräkning ekonomisk förvaltning	2 366	0
	<b>258 876</b>	<b>141 950</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	86 833	124 700
Upplupna sociala avgifter	32 237	43 894
Upplupna räntekostnader	34 972	44 212
Förskottsbetalda hyror och avgifter	2 064 056	1 825 978
Ber. upplupen särskild löneskatt på pensionskostnader	47 821	48 103
Upplupna uppvärmningskostnader	429 552	444 741
Upplupna elavgifter	40 189	34 703
Upplupna renhållningsavgifter	8 523	0
Upplupna VA avgifter	55 000	54 000
Upplupna reparationer och underhåll	76 514	13 451
Beräknat arvode för revision	151 321	149 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 128	8 957
Upplupna semesterlöner	121 203	125 330
Upplupna soc avgifter semesterlöner	38 082	39 379
	<b>3 189 431</b>	<b>2 956 894</b>

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	8 611 044	9 346 420
Avräkningskonto	5 207	3 513 747
	<b>8 616 251</b>	<b>12 860 167</b>

Stockholm

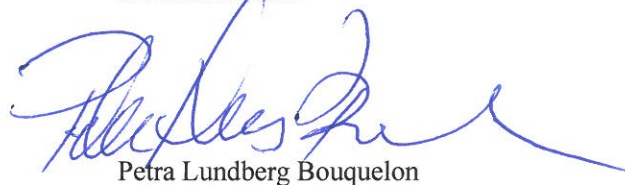
  
Gustav Lenninger  
Ordförande

  
Christer Erlandson

  
Peter Hommik

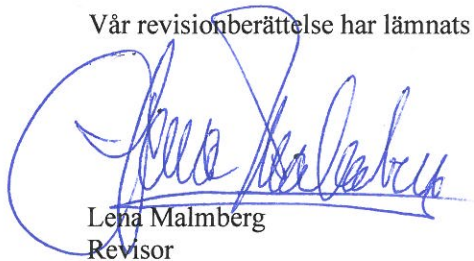
  
Roland Karlsson

  
Sara Bengtsson

  
Petra Lundberg Bouquelon

  
Jessica Mittelton

Vår revisionberättelse har lämnats

  
Lena Malmberg  
Revisor

  
Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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. Risker 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 2020 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 "Revisorns 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.

#### **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:

- 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 22 februari 2021



Erik Ågerup  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Org. nr. 769604-0869

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2020.

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 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. 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 22 februari 2021



Lena Malmberg

Internrevisor