

# Årsredovisning

Brf Dragarbrunnsgatan  
11, Hörnet  
Org.nr: 769626-9021

2020-08-01 – 2021-07-31

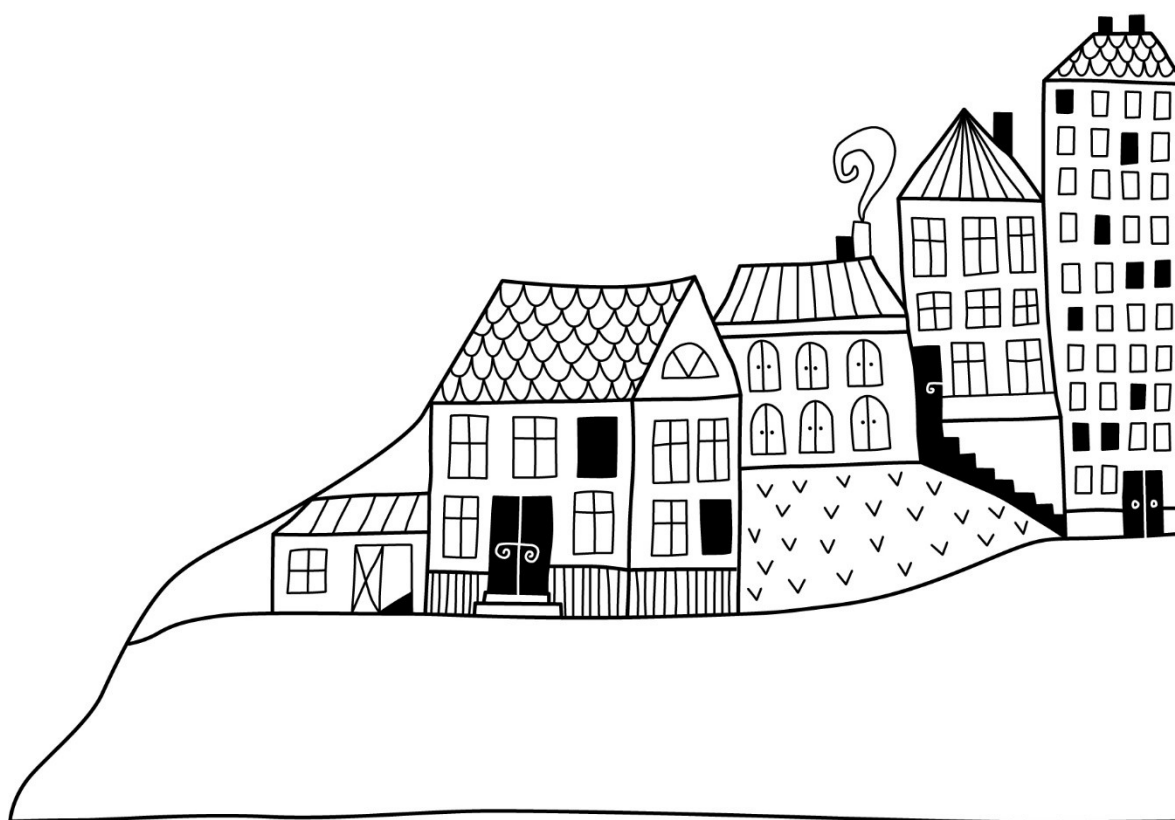




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragarbrunnsgatan  
11 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2020-08-01 till 2021-07-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-11 och förvärvade fastigheten 2016-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05.

I resultatet -4 924 tkr ingår avskrivningar med 1 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 807 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 7:11. På fastigheten finns 2 byggnader med 53 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler uppförda. En av lokalerna har omvandlats till lägenheter men överlåtelse har inte skett än. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring via Proinova försäkringsmäklare.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	Bostadsrätt
2 rum och kök	40	Bostadsrätt
2 rum och kök	7	Hysesrätt
3 rum och kök	3	Bostadsrätt

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Lokal omvandlad till Bostadsrätter	1	Överlåtelse har ännu inte skett
Garage	1	Med 25 platser
P-platser	7	Med el



Total bostadsarea	3 552 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	900 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	1 976 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör 345 m<sup>2</sup> bostadsrättslokal och resterande utgör 555 m<sup>2</sup> garage.

Årets taxeringsvärde	78 381 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 381 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning, Teknisk förvaltning och Ekonomisk förvaltning
Com Hem/Tele2	Internet
Infometric	IMD
Vattenfall	El och Uppvärmning
Anticimex	Skadedjur och smart övervakning
Kone	Hisservice
Upplands Tvätt & Kyl	Service tvättutrustning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
Returpappercentralen	Källsortering

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 586 tkr och planerat underhåll för 547 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



**Underhållsplan:** Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2021 och visar på ett underhållsbehov på 816 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 787 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering lägenheter	2020	Hyresrätter inför ombildning till bostadsrätter
Nya förråd	2020	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommentar</b>
Ombyggnation undercentral	386 219	
OVK inkl. åtgärder	128 551	
Byte El-centraler	44 399	
Konditionsbesiktning yttertak	8 232	
Borttagning blomlådor	65 182	
Övriga underhåll	34 531	
Garagesopning	6 615	
Fönsterbyte	4 335 178	Aktiverad som anläggningstillgång
Garageport inkl trafikljus	139 394	Aktiverad som anläggningstillgång
Installation IMD	192 981	Aktiverad som anläggningstillgång

**Kommande underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Dörr- och låsbyte	2021
Brandskyddsinspektion	2021
Utbyte radiatorer	2021/2022
Takomläggning	2021/2022



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Wigfeldt	Ordförande	2021
Lena Mattsson	Kassör	2021
Kirtisiri Casie Chetty	Sekreterare	2021
Tim Nord	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kerstin Westergren	Suppleant	2021
Reza Razavi Kelishadi	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Spets – BDO AB	Auktoriserad revisor	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningen har under året varit i tvist i tingsrätt där tingsrätten dömt föreningen till att utfärda 14 upplåtelser samt bekosta motparts rättegångskostnader. Det är fortfarande under tvist vad dessa 14 upplåtelser skall innehålla, eftersom tingsrätten inte tagit ställning till det. Därför har båda parterna överklagat till hovrätt, som meddelat prövningstillstånd.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-10-01.

Årsavgifterna per 2021-07-31 uppgår i genomsnitt till 552 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostäder placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 947	2 935	3 019	2 961	2 640
Resultat efter finansiella poster	-4 924	-2 434	-946	-1 091	-1 387
Årets resultat	-4 924	-2 434	-946	-1 095	-1 387
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	202	69	69	69	69
Soliditet %	63	64	62	63	63
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	35	637	121	133	173
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	161	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2**</sup>	552	528	559	579	415
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	739	1 186	2 141	786	468
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	131	148	149	149	148
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	281	219	149	80	11
Lån, kr/m <sup>2**</sup>	11 848	11 919	11 671	11 742	11 798
Skuldkvot %	14,93	10,07	4,83	11,57	17,52

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.

\*\*Nyckeltalen avviker mot tidigare årsredovisningar då beräkningar görs på annat sätt.

Nyckeltalet för årsavgiftsnivån beräknades tidigare på total BOA+LOA (bostadsarea + lokalarea), denna är nu räknad på BOA bostadsrätter (bostadsarea bostadsrätter).

Nyckeltalet Lån, kr/m<sup>2</sup> beräknades tidigare på en högre totalarea (3926,4 kvm), denna är nu beräknad till 3897 kvm.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

**Skuldkvot:** föreningens låneskuld i förhållande till totala intäkter.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 489 242	2 515 517	855 000	-4 226 786	-2 434 265
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 434 265	2 434 265
Reservering underhållsfond			787 000	-787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-546 894	546 894	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	707 304	814 696			
Årets resultat					-4 923 926
<b>Vid årets slut</b>	<b>90 196 546</b>	<b>3 330 213</b>	<b>1 095 106</b>	<b>-6 901 158</b>	<b>-4 923 926</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 661 051
Årets resultat	-4 923 926
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	546 894
<b>Summa</b>	<b>-11 825 083</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 825 083**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-08-01 2021-07-31	2019-08-01 2020-07-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 947 399	2 934 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 038	1 679 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 092 437</b>	<b>4 614 378</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 879 261	-4 622 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 363 319	-723 491
Personalkostnader	Not 6	-126 952	-44 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 116 476	-1 081 043
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 486 007</b>	<b>-6 471 237</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 393 570</b>	<b>-1 856 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	211	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-530 566	-577 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-530 355</b>	<b>-577 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 923 926</b>	<b>-2 434 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 923 926</b>	<b>-2 434 265</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-07-31	2020-07-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	126 801 521	123 233 088
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	121 492	138 848
Pågående ny- och ombyggnation		35 038	142 922
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 958 051</b>	<b>123 514 858</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 958 051</b>	<b>123 514 858</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	17 640	964 026
Övriga fordringar	Not 13	270 142	9 157 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 859	171 365
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>513 641</b>	<b>10 292 645</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 377 861	216 716
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 377 861</b>	<b>216 716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 891 502</b>	<b>10 509 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>131 849 553</b>	<b>134 024 218</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-07-31	2020-07-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 526 759	92 004 759
Fond för yttre underhåll		1 095 106	855 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 621 865</b>	<b>92 859 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 901 158	-4 226 786
Årets resultat		-4 923 926	-2 434 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 825 083</b>	<b>-6 661 051</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 796 782</b>	<b>86 198 708</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 266 968	46 171 696
Övriga skulder		0	3 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 266 968</b>	<b>46 174 696</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 904 728	275 340
Leverantörsskulder	Not 16	1 286 102	347 413
Övriga skulder	Not 17	519 382	533 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 075 591	494 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 785 803</b>	<b>1 650 815</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>131 849 553</b>	<b>134 024 218</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - stomme och grund	Linjär	120
Byggnad - Stammar	Linjär	40
Byggnad - värme och sanitet	Linjär	35
Byggnad - inre väggar och trapphus	Linjär	40
Byggnad - El	Linjär	30
Byggnad - fönster	Linjär	50
Byggnad - yttertak	Linjär	25
Byggnad - ventilation	Linjär	20
Byggnad - garageport	Linjär	25
IMD - individuellmätdata	Linjär	10
Maskiner	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 725 893	1 616 952
Årsavgifter, lokaler	228 396	228 396
Hyror, bostäder	553 349	607 113
Hyror, lokaler	11 100	114 717
Hyror, garage & p-platser	352 635	360 420
Hyror, övriga	2 000	7 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 320	0
Elavgifter	87 346	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 947 399</b>	<b>2 934 626</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Övriga ersättningar	6 885	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	4
Övriga rörelseintäkter	58 341	84 305
Försäkringsersättningar	79 822	1 595 443
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>145 038</b>	<b>1 679 752</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Underhåll	-546 894	-722 337
Reparationer	-585 673	-263 166
Självrisk / Reparationer försäkringsskador	0	-1 700 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 498	-136 882
Försäkringspremier	-58 411	-51 741
Kabel- och digital-TV	-55 922	-54 834
PCB/Radonsanering	-22 019	0
Serviceavtal	-64 379	-21 222
Obligatoriska besiktningar	-146 893	-18 872
Snö- och halkbekämpning	-79 868	-14 091
Förbrukningsinventarier	-9 100	0
Vatten	-192 864	-164 548
Fastighetsel	-310 864	-339 915
Uppvärmning	-463 673	-382 185
Sophantering och återvinning	-90 872	-109 787
Förvaltningsarvode drift	-88 332	-642 549
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 879 261</b>	<b>-4 622 167</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-326 918	-85 316
Lokalkostnader	-1 105	0
Annonsering och reklam	-2 058	0
IT-kostnader	-2 690	0
Arvode, yrkesrevisorer	-60 066	-47 233
Övriga förvaltningskostnader	-182 226	-6 078
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	-7 740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 248	-2 119
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-643	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-1 145 292	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 746	0
Konsultarvoden	-26 422	-41 157
Bankkostnader	-2 158	0
Advokat och rättegångskostnader	-1 540 999	-319 318
Övriga externa kostnader	-51 750	-214 530
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-3 363 319</b>	<b>-723 491</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Styrelsearvoden	-96 600	-33 888
Sociala kostnader	-30 352	-10 648
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 952</b>	<b>-44 536</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 083 038	-1 063 687
Avskrivning Anslutningsavgifter	-16 082	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 116 476</b>	<b>-1 081 043</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	211	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>211</b>	<b>0</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-08-01</b>	<b>2019-08-01</b>
	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-509 271	-576 941
Övriga räntekostnader	-21 295	-464
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-530 566</b>	<b>-577 406</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2021-07-31</b>	<b>2020-07-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	83 395 675	83 395 675
Mark	44 047 982	44 047 982
	<b>127 443 657</b>	<b>127 443 657</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	4 474 572	0
Anslutningsavgift	192 981	0
	<b>4 667 553</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-78 161	0
	<b>-78 161</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 033 049</b>	<b>127 443 657</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 210 569	-3 146 882
	<b>-4 210 569</b>	<b>-3 146 882</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 004 877	-1 063 687
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-16 082	0
	<b>-1 020 959</b>	<b>-1 063 687</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 231 528</b>	<b>-4 210 569</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>126 801 521</b>	<b>123 233 088</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	82 576 640	79 185 106
Mark	44 047 982	44 047 982
Anslutningsavgifter	176 899	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	7 381 000	7 381 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>78 381 000</b>	<b>78 381 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 770 000</i>	<i>40 770 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 611 000</i>	<i>37 611 000</i>





**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-07-31	2020-07-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	173 560	173 560
	<b>173 560</b>	<b>173 560</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>173 560</b>	<b>173 560</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-34 712	-17 356
	<b>-34 712</b>	<b>-17 356</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-17 356	-17 356
	<b>-17 356</b>	<b>-17 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-52 068	-34 712
	<b>-52 068</b>	<b>-34 712</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-52 068</b>	<b>-34 712</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>121 492</b>	<b>138 848</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	121 492	138 848

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-07-31	2020-07-31
Avgifts- och hyresfordringar	142 832	0
Kundfordringar	1 020 100	964 026
Osäkra hyres- och kundfordringar	-1 145 292	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>17 640</b>	<b>964 026</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-07-31	2020-07-31
Skattefordringar	41 230	49 255
Skattekonto	145 286	114 872
Momsfordringar	35 635	0
Avräkningskonto klientmedel	47 991	285 127
Andra kortfristiga fordringar	0	8 708 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>270 142</b>	<b>9 157 254</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-07-31	2020-07-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 342	58 411
Förutbetalda driftkostnader	46 815	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 360	12 480
Förutbetald renhållning	22 063	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 383	18 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 895	82 303
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>225 859</b>	<b>171 365</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-07-31	2020-07-31
Inteckningslån	46 171 696	46 447 036
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-165 760	-275 340
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 738 968	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 266 968</b>	<b>46 171 696</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-06-01	10 848 548,00	0,00	109 580,00	10 738 968,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2023-06-01	10 902 504,00	0,00	0,00	10 902 504,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-06-01	10 902 504,00	0,00	55 624,00	10 846 880,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-06-01	10 793 480,00	0,00	110 136,00	10 683 344,00
<b>Summa</b>			<b>46 447 036,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275 340,00</b>	<b>46 171 696,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 165 760 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2021-07-31	2020-07-31
Leverantörsskulder	255 585	347 413
Tvistiga leverantörsskulder	1 030 517	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 286 102</b>	<b>347 413</b>



## Not 17 Övriga skulder

	2021-07-31	2020-07-31
Övriga skulder	513 256	514 202
Mottagna depositioner	3 000	0
Skuld för moms	0	19 440
Clearing	3 126	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>519 382</b>	<b>533 642</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-07-31	2020-07-31
Upplupna räntekostnader	77 996	77 587
Upplupna driftskostnader	0	115 116
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 848	0
Upplupna elkostnader	27 649	0
Upplupna värmekostnader	17 967	0
Upplupna revisionsarvoden	51 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 751	50 235
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	167 722	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	197 659	211 482
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 075 591</b>	<b>494 420</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

	2021-07-31	2020-07-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

## Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har under året varit i tvist i tingsrätt där tingsrätten dömt föreningen till att utfärda 14 upplåtelse samt bekosta motparts rättegångskostnader. Det är fortfarande under tvist vad dessa 14 upplåtelse skall innehålla, eftersom tingsrätten inte tagit ställning till det. Båda parter har överklagat till hovrätt, som även meddelat prövningstillstånd. Styrelsen bedömer att kommande rättegångskostnader har främst följande tre utfall: Vid 100% vinst erhåller föreningen 2 055 kkr, vid 100 % förlust betalar föreningen 360 kkr och vid 50 % (parterna tar sina egna rättegångskostnader) erhåller föreningen 337 kkr. (Alternativt utfall vid 50%, där parterna delar lika på rättegångskostnaderna: föreningen erhåller 847 kkr, eller annan fördelning som inte går att säga något före dom i hovrätten.) Styrelsen bedömer att föreningen har över 50% chans att vinna, dvs mindre 50 % chans att förlora.

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen fick en 10-procentig avgiftshöjning i oktober 2021 som en åtgärd med att föreningens intäkter inte täcker löpande driftkostnader. Styrelsen bedömning är att det finns ett behov av ytterligare en eller två höjningar under 2022 i samma storleksordning.

Föreningen drabbades av en vattenläcka som uppstod under arbetet med dörrbytet till en lägenhet i huskroppen mot S:t Olofsgatan. Det är ett försäkringsärendet och återställning pågår.

Under räkenskapsåret upptäcktes ett takläckage på huskroppen mot Dragarbrunnsgatan. Nu planeras takreparationen, offertintag pågår.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Bo Wigfeldt

---

Lena Mattsson

---

Kirtisiri Casie Chetty

---

Tim Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den

---

Patrik Spets  
Auktoriserad revisor  
BDO



---

# Brf Dragarbrunnsgatan 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Dragarbrunnsgatan 11 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557461978908

## Dokument

Årsredovisning Brf Dragarbrunnsgatan 2021-07-31  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2022-01-28 08:18:20 CET (+0100) av Maria  
Hjelm (MH)  
Färdigställt 2022-01-28 11:57:57 CET (+0100)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)  
Riksbyggen  
maria.hjelm@riksbyggen.se

## Signerande parter

Bo Wigfeldt (BW)  
bojohan@juristnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Johan Wigfeldt"  
Signerade 2022-01-28 08:22:33 CET (+0100)

Lena Mattsson (LM)  
lenajohan@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Margareta Mattsson"  
Signerade 2022-01-28 09:23:05 CET (+0100)

Kirtisiri Casie Chetty (KCC)  
kirti.chetty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KIRTISIRI CASIE CHETTY"  
Signerade 2022-01-28 09:32:07 CET (+0100)

Tim Nord (TN)  
Tim.nordh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM  
NORD"  
Signerade 2022-01-28 09:41:12 CET (+0100)

Patrik Spets (PS)  
Patrik.Spets@bdo.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557461978908



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK SPETS"  
Signerade 2022-01-28 11:57:57 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet  
Org.nr. 769626-9021

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2020-08-01 -- 2021-07-31.

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 juli 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag ställer 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Bostadsrättsförening Dragarbrunnsgatan 11, Hörnet för räkenskapsåret 2020-08-01 -- 2021-07-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det är möjligt att enligt Bostadsrättslagen 14§ och föreningens stadgar 9§, hålla årsstämman inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång

Uppsala den 28 januari 2022

Patrik Spets

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.01.2022 11:55

SENT BY OWNER:  
Patrik Spets · 28.01.2022 09:58

DOCUMENT ID:  
SyqNx4W0t

ENVELOPE ID:  
rJzEgV-Ct-SyqNx4W0t

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelser Dragabrunnsgatan .pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK SPETS patrik.spets@bdo.se	Signed Authenticated	28.01.2022 11:55 28.01.2022 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/10/1965) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed