Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Draken 16 (769616-6144) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Drakenberg 16 i Stockholms kommun, omfattande adressen Drakenbergsgatan 16. Drakenberg 16 byggdes år 1969. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	5 687
7	Lägenheter, hyresrätt	382
9	Lokaler, hyresrätt	599

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexander Wiesauer	Ledamot
Jan Fröding	Ledamot
Jari Virta	Suppleant
Karin Tegerstedt	Ordförande
Mathilda Hansson	Sekreterare
Patricio Acchiardo Montenegro	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jari Virta.

Föreningens firma tecknas av Alexander Wiesauer, Jan Fröding, Karin Tegerstedt och Mathilda Hansson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Allegretto Revision AB och Eva Stein.

Valberedningen har utgjorts av Christer Orrebrink (sammankallande) och Ingrid Bosco.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Byte av ventilationstrummor/fläktar
2021	Renovering av hyresrätter
2020–2022	OVK
2018–2019	Renovering av trapphus och korridorer
2017	Spolning och besiktning av avloppsledningar och avloppsstammar
2015	Relining av VVC-rör (varmvattencirkulationen)
2012–2013	Helrenovering av fasad, balkonggolv och ny betong på loftgångar
2012	Installation av nya hissar
2012	Renovering av tvättstuga
2012	Nya ytterdörrar med säkerhetslås
2011	Omläggning av yttertak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2022	Planering och utveckling av trädgården tillsammans med trädgårdsarkitekt

Årsavgifter

Under nästa år kan styrelsen behöva se över avgifterna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 123 st. Under året har 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 125 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Klottersanering	ColorOff
Kabel tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
Bredband	Stockholms stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt och sålts. Alla hyresrätter renoverades under 2021. Vi har också bytt fläktar i alla fläktrum. OVK har pågått under 2021 kommer avslutas i 2022. I undercentralen har vår tekniska förvaltare bytt en "avgasare" som tar bort luft i värmesystemet. Det har varit några vattenläckor som åtgärdats. Vi hade en sopcontainer för grovsopor vid tre tillfällen under året. I samband med containern på hösten hade vi också en loppis. I december bjöd vi medlemmarna på glögg och delade ut en julklapp i form av en brandfilt.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	***2020***	***2019***	***2018***
Nettoomsättning (tkr)	4 832	4 760	4769	5046
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 689	-4 695	-7025	-2080
Soliditet (%)	90,3	90,3	87,0	87,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	134 806 741	30 693 154	633 555	-23 003 725	-4 695 006	138 434 719
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-4 695 006	4 695 006	
	833 437	2 296 563				3 130 000
Årets resultat					-4 689 104	-4 689 104
Belopp vid årets utgång	**135 640 178**	**32 989 717**	**633 555**	**-27 698 731**	**-4 689 104**	**136 875 615**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-27 698 731
Årets resultat	-4 689 104
Totalt	**-32 387 835**

Avsättning till yttre fond	633 555
Uttag ur yttre fond	-633 555
Balanseras i ny räkning	-32 387 835
Summa	**-32 387 835**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 831 586	4 760 186
Övriga rörelseintäkter		14 414	17 733
Summa rörelseintäkter		4 846 000	4 777 919
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-6 693 270	-6 482 364
Övriga externa kostnader	*4*	-122 199	-295 453
Personalkostnader och arvoden	*5*	-504 992	-415 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 128 273	-2 148 096
Summa rörelsekostnader		-9 448 734	-9 341 404
Rörelseresultat		-4 602 734	-4 563 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 139	7 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 509	-139 133
Summa finansiella poster		-86 370	-131 521
Resultat efter finansiella poster		-4 689 104	-4 695 006
Resultat före skatt		-4 689 104	-4 695 006
Årets resultat		-4 689 104	-4 695 006

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	142 843 891	144 901 046
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	568 802	639 920
Summa materiella anläggningstillgångar		143 412 693	145 540 966
Summa anläggningstillgångar		143 412 693	145 540 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 234	8 888
Övriga fordringar		253 807	277 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		448 248	419 262
Summa kortfristiga fordringar		734 289	705 341
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		7 454 881	7 024 018
Summa kassa och bank		7 454 881	7 024 018
Summa omsättningstillgångar		8 189 170	7 729 359
SUMMA TILLGÅNGAR		151 601 863	153 270 325

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 629 895	165 499 895
Fond för yttre underhåll		633 555	633 555
Summa bundet eget kapital		169 263 450	166 133 450
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 698 731	-23 003 725
Årets resultat		-4 689 104	-4 695 006
Summa ansamlad förlust		-32 387 835	-27 698 731
Summa eget kapital		136 875 615	138 434 719
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	12 991 053	13 140 380
Summa långfristiga skulder		12 991 053	13 140 380
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		126 820	89 434
Leverantörsskulder		473 665	464 211
Skatteskulder		509 396	501 852
Övriga skulder		179 904	158 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 410	481 411
Summa kortfristiga skulder		1 735 195	1 695 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 601 863	153 270 325

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0	(1,0)
Renovering soprum	5,0	(5,0)
Instalation fibernätverk	5,0	(5,0)
Renovering tvättstuga	5,0	(5,0)
Maskiner tvättstuga	10,0	(10,0)
Byte armaturer trapphus	5,0	(5,0)
Säkerhetsdörrar	2,5	(2,5)
Nytt tak	2,5	(2,5)
Hissar	2,5	(2,5)
Webbserver	5,0	(5,0)
Reparation yttertak	3,3	(3,3)
Filmning stammar	10,0	(10,0)
Fasadarbeten	2,5	(2,5)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Årsavgifter	2 834 956	2 789 237
Hyror	1 985 622	1 948 158
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 366	20 722
Övriga hyresintäkter	3 642	2 069
	4 831 586	**4 760 186**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	*2020*
Drift		
Fastighetsskötsel	150 197	155 309
Städning	291 596	316 065
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 087	284 378
Trädgårdsskötsel	21 818	33 464
Snöröjning	60 430	13 870
Reparationer	615 532	1 033 721
El	160 765	128 958
Uppvärmning	989 282	875 477
Vatten	162 587	185 024
Sophämtning	178 952	170 583
Försäkringspremie	70 467	68 611
Självrisk	29 234	
Tomträttsavgäld	1 268 000	1 160 000
Fastighetsavgift bostäder	134 228	131 468
Fastighetsskatt lokaler	121 850	121 850
Övriga fastighetskostnader	34 460	53 174
Kabel-tv/Bredband/IT	127 574	99 452
Förvaltningsarvode ekonomi	113 343	109 967
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		1 440
Panter och överlåtelser	11 307	20 398
Förvaltningsarvode teknik	49 508	49 272
Teknisk förvaltning utöver avtal	19 118	108 862
Juridiska åtgärder	36 938	32 375
Övriga externa tjänster	14 028	13 798
	4 696 301	5 167 516
Underhåll		
Bostäder	1 113 500	
Gemensamma utrymmen		521 646
VA/Sanitet	83 833	
Ventilation	421 636	
El		314 983
Stambyte	378 000	
Lås		118 838
Byggnad		120 181
Fönster		239 200
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**6 693 270**	**6 482 364**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	*2020*
Porto / Telefon	11 823	6 742
Annonser/Reklam	2 750	3 249
Lokalhyra	16 246	
Konsultarvode	71 380	265 462
Revisionarvode	20 000	20 000
Summa	**122 199**	**295 453**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	*2020*
Styrelsearvode	380 799	378 396
Sociala kostnader	124 193	37 095
	504 992	**415 491**

Föreningen har ingen fast anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021	*2020*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	137 332 860	137 332 860
-Ombyggnad	23 201 779	23 201 779
-Markanläggning	329 416	329 416
	160 864 055	160 864 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 963 009	-13 904 481
-Årets avskrivning enligt plan	-2 057 155	-2 058 528
	-18 020 164	-15 963 009
Redovisat värde vid årets slut	**142 843 891**	**144 901 046**
Taxeringsvärde		
Byggnader	72 985 000	72 985 000
Mark	138 200 000	138 200 000
	211 185 000	211 185 000
Bostäder	199 000 000	199 000 000
Lokaler	12 185 000	12 185 000
	211 185 000	211 185 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021	*2020*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
	1 606 724	1 606 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-966 804	-877 236
-Årets avskrivning enligt plan	-71 118	-89 568
	-1 037 922	-966 804
Redovisat värde vid årets slut	**568 802**	**639 920**

Not 8 Kassa och bank

	2021	*2020*
Sparkonto	6 640 670	7 034 965
Sparkonto	14 031	14 031
Avräkningskonto Fastighetsägarna	800 180	-24 978
Summa	**7 454 881**	**7 024 018**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2021-12-31*	*Skuldbelopp 2020-12-31*
SBAB	3-månaders	0,69%	4 913 126	4 958 286
SBAB	3-månaders	0,72%	6 727 247	6 771 528
SBAB	3-månaders	0,69%	1 477 500	1 500 000
			13 117 873	**13 229 814**
Nästa års amortering			-126 820	-89 434
			12 991 053	**13 140 380**

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 12 483 773 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter	**46 000 000**	**46 000 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022-04-27

Karin Tegerstedt

Matthilda Hansson

Jan Fröding

Alexander Wiesauer

Jari Virta
(Suppl f. Rikard Peterson)

Min revisionsberättelse har lämnats / 2022

Eva Stein
Auktoriserad revisor