BRF Draken 16

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2022

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Styrelsen för Brf Draken 16 (769616-6144) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

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 adresserna Drakenbergsgatan 16 / Hornsgatan 113-117. 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
10	Lokaler, hyresrätt	604

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-23. På stämman deltog 21 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-03-13. 37 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades försäljning av en lokal till Rodrigo Perez för omvandling till bostadsrätt . Förslaget avslogs på extrastämman.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Karin Tegerstedt	Ordförande
Jan Fröding	Kassör
Mathilda Hansson	Sekreterare
Malin Bertilsson	Ledamot
Alexander Wiesauer	Ledamot
Robert Khamis	Ledamot
Patricio Acchiardo	Suppleant
Eva Sjögren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Malin Bertilsson och Eva Sjögren.

Föreningens firma tecknas av Karin Tegerstedt, Jan Fröding, Mathilda Hansson, Malin Bertilsson, Alexander Wiesauer och Robert Khamis.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Eva Stein (Allegretto).

Valberedningen har utgjorts av Christer Orrebrink och Ingrid Bosco.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Upprustning av trädgården, plantering, belysning
2021	Renovering av hyresrätter
2021	Byte av ventilationstrummor/fläktar
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	Renovering av tvättstuga
2012	Installation av nya hissar
2012	Nya ytterdörrar med säkerhetslås
2011	Omläggning av yttertak

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Uppfräschning av lokal inför uthyrning
2023-2024	Energiförbättrande åtgärder

Årsavgifter

Efter räkenskapsårets slut har föreningen höjt avgifterna med 10% pga ökade kostnader i form av bl.a. höjd tomträttsavgäld och högre värme- och räntekostnader

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 123 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 122 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Klottersanering	ColorOff

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Kabel tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Borg och Merio
Bredband	Stockholms stadsnät
Städning	Mirjas Strålande Hem & Allservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsutvecklingen pågått under hela året. Svensk Utemiljö Ab har arbetat med att flytta grillplatsen och lägga nya plattor samt inramning. Pollare för ökad trygghet och finare upplyst gård har installerats. Firman Tropical har arbetat med att rensa upp i rabatten och plantera nya växter.

Vi har öppnat upp ett stort förråd inomhus som ska rymma många cyklar, barnvagnar samt cykelvagnar. Vi har sett över elkonsumtionen och sänkt värmen generellt till normal rekommendationsgrad runt 20 grader. Vi har uppmanat boende att vara varsamma med både värme och varmvatten samt tagit in offerter på energikonsulter och ett arbete med att energieffektivisera hela huset har dragits igång. OVK är godkänd i hela huset.

Skyddsvärnet sade upp hyreskontraktet på lokalen mot Hornsgatan i 113. Styrelsen försöker hitta en ny hyresgäst till den.

Avtal är tecknat med Tele2 och Telenor om 5G basstation på taket vilket ger föreningen intäkter.

Vi har haft tre containertillfällen under året där medlemmar och hyresgäster haft möjlighet att slänga grovsopor. Vi har även agerat tillsammans med Anticimex gällande vägglöss samt bekämpat råttproblematiken på innergården.

Vi har också haft cykelutrensning, Glöggmingel och loppis.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har föreningen höjt avgifterna med 10%. Den främsta anledningen till det är att tomträttsavgälden stigit.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	*2021*	*2020*	*2019*
Nettoomsättning (tkr)	4 627	4 832	4 760	4 769
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 914	-4 689	-4 695	-7 025
Soliditet (%)	89,8	90,3	90,3	87,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	135 640 178	32 989 717	633 555	-27 698 731	-4 689 104	136 875 615
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
			-	-		
Balanseras i ny räkning				-4 689 104	4 689 104	
Årets resultat					-3 913 719	-3 913 719
	135 640 178	**32 989 717**	**633 555**	**-32 387 835**	**-3 913 719**	**132 961 896**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-32 387 835
Årets resultat	-3 913 719
Totalt	**-36 301 554**
Avsättning till yttre fond	900 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-37 201 554
Summa	**-36 301 554**

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

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 627 430	4 831 586
Övriga rörelseintäkter		1 560	14 414
Summa rörelseintäkter		4 628 990	4 846 000
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-5 731 728	-6 693 270
Övriga externa kostnader	*4*	-37 549	-122 199
Personalkostnader och arvoden	*5*	-493 663	-504 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 120 018	-2 128 273
Summa rörelsekostnader		-8 382 958	-9 448 734
Rörelseresultat		-3 753 968	-4 602 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 310	20 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 060	-106 509
Summa finansiella poster		-159 750	-86 370
Resultat efter finansiella poster		-3 913 718	-4 689 104
Resultat före skatt		-3 913 718	-4 689 104
Årets resultat		-3 913 719	-4 689 104

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	140 794 973	142 843 891
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	497 702	568 802
Summa materiella anläggningstillgångar		141 292 675	143 412 693
Summa anläggningstillgångar		141 292 675	143 412 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 627	32 234
Övriga fordringar		256 745	253 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		498 432	448 248
Summa kortfristiga fordringar		786 804	734 289
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		5 923 506	7 454 881
Summa kassa och bank		5 923 506	7 454 881
Summa omsättningstillgångar		6 710 310	8 189 170
SUMMA TILLGÅNGAR		148 002 985	151 601 863

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 629 895	168 629 895
Fond för yttre underhåll		633 555	633 555
Summa bundet eget kapital		169 263 450	169 263 450
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-32 387 835	-27 698 731
Årets resultat		-3 913 719	-4 689 104
Summa ansamlad förlust		-36 301 554	-32 387 835
Summa eget kapital		132 961 896	136 875 615
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	12 864 211	12 991 053
Summa långfristiga skulder		12 864 211	12 991 053
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		126 831	126 820
Leverantörsskulder		737 889	473 665
Skatteskulder		539 345	509 396
Övriga skulder		149 568	179 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 245	445 410
Summa kortfristiga skulder		2 176 878	1 735 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 002 985	151 601 863

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

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.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	*2021*
Årsavgifter	2 852 225	2 834 954
Hyror	1 763 581	1 985 622
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 341	7 366
Övriga hyresintäkter	1 283	3 644
	4 627 430	**4 831 586**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	*2021*
Drift		
Fastighetsskötsel	115 479	150 197
Städning	309 630	291 596
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 931	35 087
Trädgårdsskötsel	204 535	21 818
Snöröjning	64 033	60 430
Reparationer	333 816	615 532
El	230 013	160 765
Uppvärmning	914 902	989 282
Vatten	176 935	162 587
Sophämtning	287 128	178 952
Försäkringspremie	73 318	70 467
Självrisk	-	29 234
Tomträttsavgäld	1 376 000	1 268 000
Fastighetsavgift bostäder	141 267	134 228
Fastighetsskatt lokaler	142 000	121 850
Övriga fastighetskostnader	29 490	34 460
Kabel-tv/Bredband/IT	143 053	127 574
Förvaltningsarvode ekonomi	117 314	113 343
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelser	12 380	11 307
Förvaltningsarvode teknik	46 775	49 508
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 445	19 118
Juridiska åtgärder	39 938	36 938
Övriga externa tjänster	29 605	14 028
	4 877 225	4 696 301
Underhåll		
Bostäder	-	1 113 500
VA/Sanitet	-	83 833
Ventilation	467 784	421 636
El	224 375	-
Stambyte	-	378 000
Mark	162 344	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**5 731 728**	**6 693 270**

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	*2021*
Porto / Telefon	23 049	11 823
Annonser/Reklam	-	2 750
Lokalhyra	-	16 246
Konsultarvode	-	71 380
Revisionarvode	14 500	20 000
Summa	**37 549**	**122 199**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	*2021*
Styrelsearvode	376 738	380 799
Lön	9 660	-
Sociala kostnader	107 265	124 193
	493 663	**504 992**

Föreningen har ingen fast anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	*2021*
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	-18 020 164	-15 963 009
-Årets avskrivning enligt plan	-2 048 918	-2 057 155
	-20 069 082	-18 020 164
Redovisat värde vid årets slut	**140 794 973**	**142 843 891**
Taxeringsvärde		
Byggnader	95 400 000	72 985 000
Mark	196 800 000	138 200 000
	292 200 000	211 185 000
Bostäder	278 000 000	199 000 000
Lokaler	14 200 000	12 185 000
	292 200 000	211 185 000

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	*2021*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
	1 606 724	1 606 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 037 922	-966 804
-Årets avskrivning enligt plan	-71 100	-71 118
	-1 109 022	-1 037 922
Redovisat värde vid årets slut	**497 702**	**568 802**

Not 8 Kassa och bank

	2022	*2021*
Sparkonto	5 176 162	6 640 670
Sparkonto	14 031	14 031
Avräkningskonto Fastighetsägarna	733 313	800 180
Summa	**5 923 506**	**7 454 881**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2022-12-31*	*Skuldbelopp 2021-12-31*
SBAB	2023-01-18	2,63%	4 864 237	4 913 126
SBAB	2023-04-06	2,58%	6 679 305	6 727 247
SBAB	2023-04-27	2,90%	1 447 500	1 477 500
			12 991 042	**13 117 873**
Nästa års amortering			-126 831	-126 831
			12 864 211	**12 991 042**

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 12 483 773 kronor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
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**

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Underskrifter

Stockholm 2023-

Karin Tegerstedt
Ordförande

Matthilda Hansson

Jan Fröding

Alexander Wiesauer

Malin Bertilsson

Robert Khamis

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Eva Stein
Auktoriserad revisor

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

SEALED BY Verified BYTYW_5N3-HJGPKZ_QN2

Document history

COMPLETED BY ALL:
11.05.2023 16:19

SENT BY OWNER:
Eva Stein • 11.05.2023 15:43

DOCUMENT ID:
HJgpkZ_qN2

ENVELOPE ID:
ByTyW_5N3-HJgpkZ_qN2

DOCUMENT NAME:
Brf Draken 16 ÅR 2022.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN BERTILSSON	**Signed**	**11.05.2023 15:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/04/30)**
mkbertilsson@gmail.com	Authenticated	11.05.2023 15:43	Low	IP: 212.100.99.24
2. Karin Tegerstedt	**Signed**	**11.05.2023 15:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/02/04)**
karin.tegerstedt@gmail.com	Authenticated	11.05.2023 15:48	Low	IP: 212.100.99.53
3. JAN FRÖDING	**Signed**	**11.05.2023 15:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1963/03/24)**
jfroding25@gmail.com	Authenticated	11.05.2023 15:50	Low	IP: 217.213.64.211
4. ROBERT KHAMIS	**Signed**	**11.05.2023 15:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1977/10/16)**
snorrobban@hotmail.com	Authenticated	11.05.2023 15:43	Low	IP: 212.100.99.102
5. ALEXANDER WIESAUER	**Signed**	**11.05.2023 15:58**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/09/11)**
alexander.wiesauer@gmail.com	Authenticated	11.05.2023 15:56	Low	IP: 94.191.153.67
6. MATHILDA HANSSON	**Signed**	**11.05.2023 16:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/07/21)**
mathilda.hamresand@gmail.com	Authenticated	11.05.2023 16:09	Low	IP: 94.191.136.199
7. EVA STEIN	**Signed**	**11.05.2023 16:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)**
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	11.05.2023 16:19	Low	IP: 213.80.18.201

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Draken 16
Org.nr 769616-6144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Draken 16** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

BkJkqOc42-SJgyJ9u9N2

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 **Brf Draken 16** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

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 dag för digital signering

_____
Eva Stein
Auktoriserad revisor

BkJkqOc42-SJgyJ9u9N2

Document history

COMPLETED BY ALL:
11.05.2023 16:21

SENT BY OWNER:
MOORE Allegretto AB · 11.05.2023 16:21

DOCUMENT ID:
SJgyJ9u9N2

ENVELOPE ID:
BkJkqOc42-SJgyJ9u9N2

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse brf 2 Draken.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EVA STEIN	**Signed**	**11.05.2023 16:21**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)**
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	11.05.2023 16:21	Low	IP: 213.80.18.201

* 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

Bostadsrättsföreningen Draken 16 kallar till årsmöte

När: Måndagen den 15 maj, 2023, tid: 18:30

Plats: Lokalen på Drakenbergsgatan 2

Vi bjuder på smörgås och dricka, OSA senast 10 maj till styrelsen@brfdraken16.se alternativt lägg en lapp i styrelsens brevlåda i port 117.

Agenda

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fastställande av röstlängd
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant för denne
17. Val av valberedning till valberedningen.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från föreningsmedlemmar.
19. Övrig fråga: Omröstning förslag påbyggnad tak
20. Stämmans avslutande

Motioner

Motioner kan lämnas i föreningens brevlåda på Hornsgatan 117 eller mailas till

styrelsen@brfdraken16.se

Senast 17 april /Styrelsen Brf Draken 16

Motion 1 Förrådsbelysning
I vårt hus har vi alla tillgång till ett privat förråd per lägenhet. Förråden har olika storlek och ligger på tre olika plan i huset. Ett flertal förråd har bra belysning i taket eller omedelbart utanför förrådet medan en del knappt kan urskilja sina saker utan egen ficklampa.
När förrådsgångarna målades vita för några år sedan blev det något bättre förutsättningar för flera att se inne i sina förråd.

Jag tycker att vi ska göra en genomgång av förråden och se över möjligheten att verkligen få tillstånd ett bra ljusförhållande i samtliga förråd. Många får ta ut saker ur förråden till de belysta gångarna för att organisera och se vad som finns i lådor m.m.
Bra ljus även viktigt för att upptäcka mal och andra skadedjur.

Att dra el och montera in lampor i förråden är en stor åtgärd. Alternativ finns.Den som behöver skulle lätt kunna koppla in en arbetslampa med sladd och krok till mörka ytor. Lätt att koppla in de stunder när behov av bra belysning finns.
För detta behövs dock närliggande kontakter. (Det är också bra om det går att dammsuga i förråden vid behov.)

Jag yrkar på:
Att vi drar fram elkontakter i närheten av samtliga förråd för möjlighet att koppla in egen lampa vid behov av bättre ljusförhållanden.

Styrelsens svar:
*Styrelsen föreslår **avslag** och förordar pannlampor som alternativ där belysningen inte är tillräcklig. Föreningen har även långa förlängningssladdar till utlån vid behov av tex dammsugning av förråd.*

Motion 2 Öppna upp Balkonger på nedre bottenplan mot innergård

Bevilja bostadsägarna som har balkonger på bottenplan att göra en dörr i befintlig balkong mot innergården.

Fördelen med detta skulle vara att det blir bättre/ökad insyn över vilka som rör sig på innergården på kvällar och nätter. Ovälkomna gäster skulle känna sig mindre ”hemmastadda” på vår innergård om man med enkelhet kan komma in på innergården på flera ställen. Dvs via balkongerna.
Samt att innergården blir trevligare och mer livfull när den blir mer tillgänglig.

Önskemål att man röstar för att låta de fyra lägenheterna på nedre botten att få sätta en dörr i sin balkong mot innergården så man får direktaccess till trädgården.

Styrelsens svar:
*Styrelsen förslår **avslag** då innergården är en samlingsplats och ska vara en oas för alla boende i föreningen. Föreningen är ansvarig för alla balkonger och fasaden ska vara enhetlig. Att öppna upp balkong är ett stort ingrepp på fasaden och riskerar att rabatt och del av trädgård inte längre gagnar alla medlemmar.*

Motion nr 3. Flytta plattor

Flytta och byta plattor på innergården.

Ta bort befintliga plattor som går längs hela husets långssida på innergården och lägga nya finare plattor som går längs långsidan på huset men mot buskarna istället.

Fördel: Det skulle öka insynen på vad som händer på innergården samt minska insynen i lägenheterna på bottenplan då man nu gärna promenerar efter denna lilla ”väg”.
Plantera istället gräs där plattorna ligger nu.
Det skulle också bli mycket finare att få bort de fula cementfärgade plattorna som ligger nu.

Önskemål att man röstar för att flytta befintliga plattor på innergård till ny plats.

Styrelsens svar:
*Styrelsen föreslår **avslag** då det är en stor förändring som inte ingår i planen för trädgården. En flyttning av plattor och gräsmatta skulle innebära att sittgrupperna kommer närmre fasaden och kan störa boende mer. Styrelsen har tillsammans med boende tex tagit bort befintliga bänkar i närmast fasaden och rabatten för att minska insyn.*

Motion 4 Ändring av stadgarna
Gällande bestämmelse om valberedning i föreningens stadgar, vilket påtalats vid tidigare årsmöten att det saknas. Förslag att få inskrivet att;
• föreningen ska ha en valberedning över huvud taget
• antalet personer i valberedningen och en person ska utses till sammankallande (2-3 pers)
• mandattid (normalt ett år)
• valberedningen ska även föreslå arvoden till styrelsen

Styrelsens svar:
*Styrelsen föreslår **avslag** då det redan framgår att det ska tillsättas en valberedning i §32 i föreningens stadgar. Vi ser inte ytterligare behov av detta samt att förändring av stadgarna kräver anlitande av jurist och två stämmobeslut, dessutom är stadgarna nyligen reviderade (2018).*

Motion 5 Fönsterrenovering

- Nu när styrelsen tagit beslut om att byte av fönster inte är ekonomiskt hållbart, vill jag gärna diskutera alternativa vägar för att minimera springor runt fönsterkarmarna.

Styrelsens svar:
Styrelsen håller på att se över husets fönster och planerar in ett eventuellt underhåll. Enligt §13 i föreningens stadgar framgår att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för större delen av sina fönster inklusive tätningslist samt målning.