



Välkommen till årsredovisningen för Brf Draken 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAKEN 4	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB (Folksam).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 787 kvm och 3 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 068 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roland Dansell	Ordförande
Ingrid Johansson	Styrelseledamot
Peter Adeholm	Styrelseledamot
Sebastian Nordgren	Styrelseledamot
Jesper Nilsson	Suppleant

Valberedning

Daniel Mead och Martin Säfström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Martin Rana Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya dörrar från trapphus till gården, samt renovering portar mot gata
- 2023 ● Besiktning av takfötter samt borttagning av löst sittande murbruk
- 2022 ● Byte av terrassdörr i en vindslägenhet - Byte på grund av läckage
- 2021 ● Byte fem takfönster i vindslägenheter - Färdigställt
- 2020-2021 ● Renovering fönster trapphus - Färdigställt
- 2019 ● Energideklaration - Ny deklaration ska genomföras 2029
Stamspolning - Återkommande underhåll med ca 5 årsintervall
- 2017 ● Installation av pumpgropar - Gamla Stans Rör
- 2016 ● Renovering av hissar samt byte av hissmotorer - Hissen AB
Byte till säkerhetsdörrar - Torderolo & RE Säkerhetsdörrar
Nytt plåttak i samband med byggnation av vindslägenheter
- 2015 ● Stamspolning - GR Avloppsrensning AB
Renovering äldre balkongdörrar - Lennart Carlsson
- 2014 ● Nya tilluftsventiler - AB Svensk Sotning & Eldstadsbesiktning
Renovering av tvättstuga - Waldemar Melkovski
Fastighetsnät, internet - Leverantör Stockholms Stadsnät
- 2013 ● Garantibesiktning lägenhetsfönster - Genomförd
Golvård trapphus - Genomförd
Nya källarförråd - Troax förråd
- 2011 ● Garantibesiktning stambyte - Genomförd
Renovering lägenhetsfönster - Tumba Glas AB. Måleri av karm och båge, byte av glas till energiglas.
- 2009 ● Stambyte sista 1/3 - Titania AB

2008 ● Ommålning av hissar - Ommålning av hisskorg och hisschakt.

2002-2003 ● Stambyte 2/3 - Färdigställt
Elstambyte - Färdigställt

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning
Fastställa handlingsplan för genomförande av renovering yttre fasad
Åtgärder med anledning av genomför OVK

2025-2026 ● Målning av trapphus

2026 ● Översyn sopsugsanläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Entrémattor	Carpeting
Hisservice	Hissen AB
Internet 1000 mbit per lgh	Bredband2
Jour hiss- och fastighetsservice	Securitas
Klottersanering	Arema
Service sopsug	Envac
Snöskottning tak	MW Bygg & Plåt AB
Teknisk Förvaltning	Adfingo Fastighetsservice AB
Trapphus städning	Gösta Melin HB
TV & Internetleverantör	Tele2
Underhållsavtal tvättstuga	Söder Kyl

Övrig verksamhetsinformation

Huset röstades fram som den mest eftertraktade fastigheten med det bästa läget på Södermalm 2011. Arkitekt C B Ödberg ritade huset i början av 1900-talet och var även byggmästare och byggherre på den tiden. Det är ett mycket vackert hus som bevarar mycket av sitt ursprungliga utseende. Huset har två ingångar från vardera gatan, med välvda dekorativa portar. Fasaden är rikligt dekorerad och ovan bottenvåningen putsad i en rosa nyans, vissa partier slätputsade, vissa grovt spritputsade, och den pryds också av bland annat välvda burspråk, bandritsningar och sirliga smidesräcken. Fönsteromfattningarna är vitputsade och fönstren lackade i träfärg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Draken 4 är en äkta bostadsrättsförening bestående av två gathus och ett gårdshus belägna på Wollmar Yxkullsgatan 7 samt Swedenborgsgatan 6 och 6 A. Föreningen omfattar 33 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lokaler med hyresrätt som årligen genererar ca 825 000 kr i hyresintäkter (2024). Husen förenas av en gemensam gård och marken innehås med äganderätt (friköpt mark).

Föreningen är sedan 2015 helt skuldfri och har ca 3 290 000 kr i likvida medel i kassan (december 2024) samt låga årsavgifter om endast 350 kr/m²/bostadsrättsyta (från oktober 2022). Fastigheten är generellt sett mycket väl underhållen, och under året har inga större åtgärder avseende underhåll eller reparationer behövts genomföras. Under de senaste åren har framförallt avgifter avseende fjärrvärme, vatten och sophantering ökat kraftigt. Under det kommande verksamhetsåret planeras därför för en höjning av avgifterna med 14% fr.o.m. april 2025. Föreningens ekonomi bedöms vara mycket stabil.

Förändringar i avtal

Under året har inga nya avtal avseende drift eller underhåll tecknats.

Övriga uppgifter

Under året har nya dörrar monterats från trapphus till gården (3 stycken). Vidare har de båda portarna mot Swedenborgsgatan och Wollmar Yxkullsgatan renoveras. I November genomfördes en OVK besiktning. Under 2025 planeras flera åtgärder för att förbättra ventilationen i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 812 598	1 800 185	1 678 175	1 630 558
Resultat efter fin. poster	-521 339	-151 885	-597 106	-925 306
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	2 102 118	1 751 997	1 508 576	1 573 525
Taxeringsvärde	116 707 000	116 707 000	116 707 000	84 341 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	350	350	329	322
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,5	56,0	55,0	55,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	124	157	43	58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	23	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	165	152	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	38	32	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	222	207	189
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 är negativt med 521 tkr. Även för 2023 redovisas ett negativt resultat med 152 tkr. De årliga avskrivningarna i föreningen överstiger de redovisade underskotten. Enligt gällande regelverk (K2) belastar en större del av underhåll och renoveringar resultaträkningen än vad som gällde enligt tidigare redovisningsregler. Detta är den främsta orsaken till det större underskottet för år 2024 samt även tidigare år. Föreningen har inga lån, äger marken och har hyreslokaler som genererar betydande intäkter. Vidare är fastigheten väl underhållen. Egna likvida medel uppgår vid årsskiftet till betydande belopp, och kassaflödet är starkt positivt under år med normalt underhåll av fastigheten. Styrelsen bedömer att årsavgifternas nivå, efter planerad justering per den 1 april 2025, beaktar behovet av underhåll på såväl kort som lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	35 767 912	-	-	35 767 912
Upplåtelseavgifter	14 174 164	-	-	14 174 164
Fond, yttre underhåll	1 751 997	-	350 121	2 102 118
Balkongfond	69 285	-	12 600	81 885
Kapitaltillskott	1 284 325	-	-	1 284 325
Balanserat resultat	-8 309 795	-151 885	-350 121	-8 811 801
Årets resultat	-151 885	151 885	-521 339	-521 339
Eget kapital	44 586 003	0	-508 739	44 077 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 461 680
Årets resultat	-521 339
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 121
Totalt	-9 333 140
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	266 656
Balanseras i ny räkning	-9 066 484

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 812 598	1 800 185
Övriga rörelseintäkter	3	142 273	63 206
Summa rörelseintäkter		1 954 871	1 863 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 682 260	-1 197 798
Övriga externa kostnader	9	-155 654	-125 722
Personalkostnader	10	-74 525	-76 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 322	-634 332
Summa rörelsekostnader		-2 546 761	-2 034 075
RÖRELSERESULTAT		-591 890	-170 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 552	18 799
Summa finansiella poster		70 552	18 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 339	-151 885
ÅRETS RESULTAT		-521 339	-151 885

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	41 137 845	41 772 167
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 137 845	41 772 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 140 645	41 774 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-37 960	-20 449
Övriga fordringar	14	1 291 624	3 076 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 982	0
Summa kortfristiga fordringar		1 289 645	3 056 023
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 038 510	0
Summa kassa och bank		2 038 510	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 328 155	3 056 023
SUMMA TILLGÅNGAR		44 468 800	44 830 991

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 226 401	51 226 401
Fond för yttre underhåll		2 102 118	1 751 997
Balkongfond		81 885	69 285
Summa bundet eget kapital		53 410 404	53 047 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 811 801	-8 309 795
Årets resultat		-521 339	-151 885
Summa fritt eget kapital		-9 333 140	-8 461 680
SUMMA EGET KAPITAL		44 077 264	44 586 003
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 711	82 383
Skatteskulder		5 649	13 370
Övriga kortfristiga skulder		0	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	273 176	148 735
Summa kortfristiga skulder		391 536	244 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 468 800	44 830 991

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-591 890	-170 684
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	634 322	634 332
Erhållen ränta	58 351	18 799
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 783	482 447
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 230	26 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 548	-23 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 101	485 827
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 600	168 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 600	168 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 701	653 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 040 744	2 386 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 292 446	3 040 744

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Draken 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	974 928	974 928
Hysesintäkter lokaler	768 684	707 496
Deb. fastighetsskatt	57 072	57 072
Påminnelseavgift	600	120
Pantsättningsavgift	6 303	3 150
Överlåtelseavgift	4 179	5 147
Administrativ avgift	833	0
Vidarefakturerade kostnader	0	52 277
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Summa	1 812 598	1 800 185

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 437
Övriga intäkter	10 800	46 169
Försäkringersättning	123 379	0
Återbäring försäkringsbolag	8 094	7 600
Summa	142 273	63 206

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	19 634	41 203
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 758
Städning enligt avtal	49 799	45 054
Besiktningar	5 023	0
Hissbesiktning	3 150	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 625	0
Brandskydd	8 191	0
Gårdkostnader	3 947	3 627
Gemensamma utrymmen	537	0
Sophantering	2 598	3 734
Serviceavtal	27 564	16 916
Mattvätt/Hyrmattor	23 303	21 320
Förbrukningsmaterial	575	1 869
Summa	169 946	154 481

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 340	0
Tvättstuga	11 096	16 269
Sophantering/återvinning	0	4 494
Dörrar och lås/porttele	2 460	24 689
VVS	27 495	2 738
Värmeanläggning/undercentral	2 628	0
Elinstallationer	17 016	14 591
Hissar	0	17 382
Tak	0	32 500
Vattenskada	69 046	0
Summa	132 081	112 663

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	266 656	0
Summa	266 656	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 078	57 871
Uppvärmning	617 614	506 930
Vatten	167 896	117 274
Sophämtning/renhållning	40 354	23 840
Summa	887 942	705 915

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 890	74 211
Kabel-TV	4 845	4 649
Bredband	29 040	36 372
Fastighetsskatt	110 860	109 507
Summa	225 635	224 739

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	2 045	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 062	17 625
Styrelseomkostnader	105	0
Fritids och trivselkostnader	4 480	681
Föreningskostnader	800	6 553
Förvaltningsarvode enl avtal	82 583	79 264
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	9 460	1 576
Administration	1 498	5 265
Konsultkostnader	20 609	3 834
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	155 654	125 722

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Arbetsgivaravgifter	16 525	18 223
Summa	74 525	76 223

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 580 502	51 580 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 580 502	51 580 502
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 808 334	-9 174 002
Årets avskrivning	-634 322	-634 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 442 657	-9 808 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 137 845	41 772 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 565 975</i>	<i>5 565 975</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 897 000	39 897 000
Taxeringsvärde mark	76 810 000	76 810 000
Summa	116 707 000	116 707 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 590	30 590
Utgående anskaffningsvärde	30 590	30 590
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 590	-30 590
Utgående avskrivning	-30 590	-30 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 688	35 728
Transaktionskonto	247 789	1 972 571
Borgo räntekonto	1 006 147	1 068 174
Summa	1 291 624	3 076 472

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 429	0
Förutbet kabel-TV	1 640	0
Förutbet bredband	8 712	0
Upplupna ränteintäkter	12 201	0
Summa	35 982	0

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	219	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 848	0
Uppl kostn el	6 633	0
Uppl kostnad Värme	69 407	0
Uppl kostn vatten	34 044	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 931	0
Förutbet hyror/avgifter	153 094	148 735
Summa	273 176	148 735

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att genomföra en avgiftshöjning med 14% från den 1 april. Efter höjningen kommer avgifterna uppgå till 400 kr/m2/bostadsrättsyta.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ingrid Johansson
Styrelseledamot

Peter Adeholm
Styrelseledamot

Roland Dansell
Ordförande

Sebastian Nordgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.02.2025 13:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.02.2025 14:57

DOCUMENT ID:

SylJH3Boqyg

ENVELOPE ID:

Bkkr2rjqyl-SylJH3Boqyg

DOCUMENT NAME:

Brf Draken 4, 769603-4623 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Roland Dansell roland.dansell@outlook.com	 Signed Authenticated	25.02.2025 16:51 25.02.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.197
2. SEBASTIAN NORDGREN sebastian@facundior.se	 Signed Authenticated	26.02.2025 13:02 26.02.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.234
3. INGRID TERESIA JOHANSSON ingrid.jsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 17:39 26.02.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.199.59
4. Mats Peter Anders Adeholm adeholm@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 19:43 26.02.2025 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.240.147
5. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	28.02.2025 13:46 28.02.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.85.171

* 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 4
Org.nr. 769603-4623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Draken 4 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Draken 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.02.2025 13:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.02.2025 14:57

DOCUMENT ID:

r1lxHhBi9ke

ENVELOPE ID:

rJxS3SjcJg-r1lxHhBi9ke

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	 Signed	28.02.2025 13:46	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	28.02.2025 13:45	Low	IP: 135.225.85.171

* 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