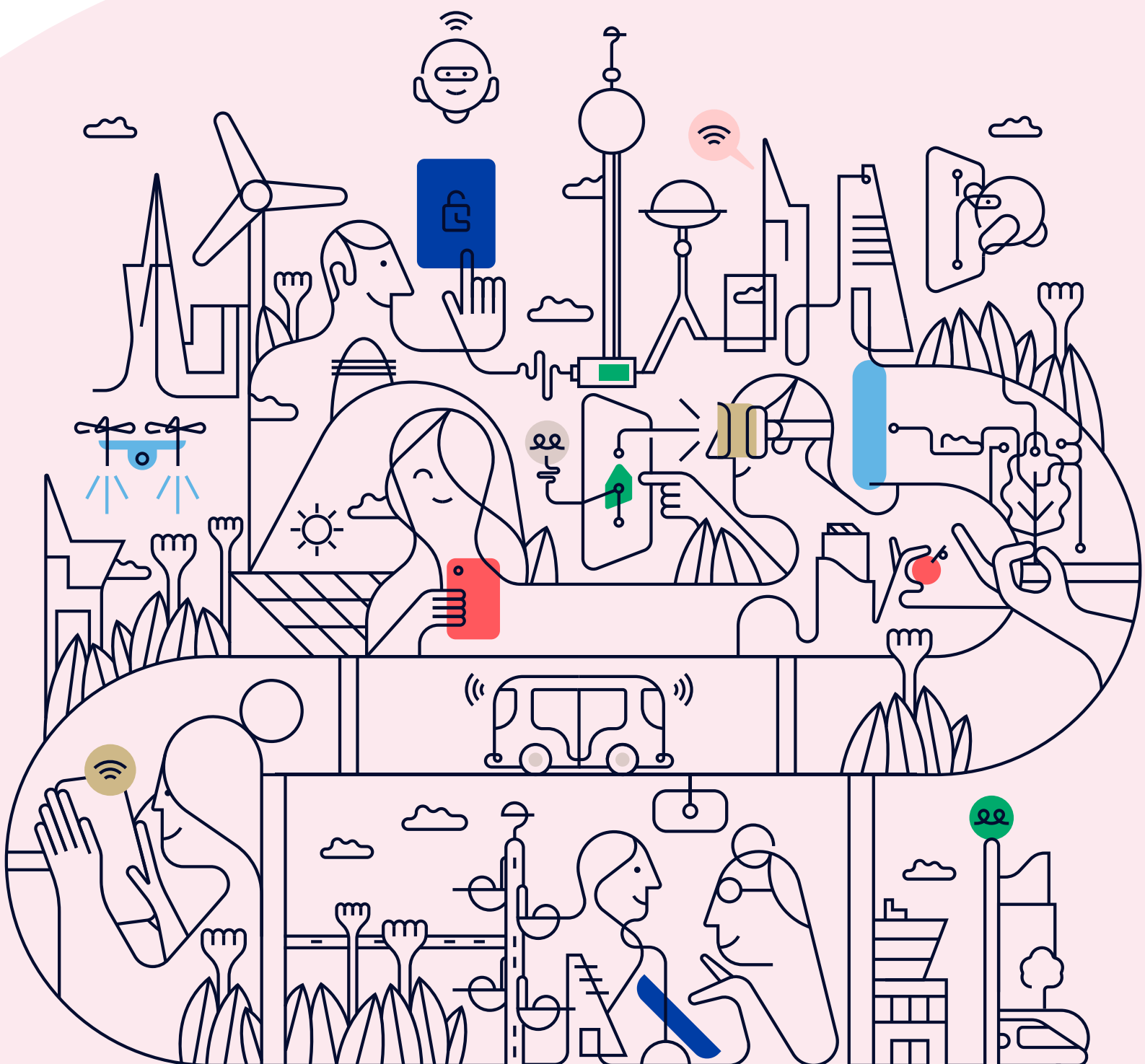




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 19	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1881-1894.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 481 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 481 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Per Pelle Hanaeus	Ordförande
Margareta Elisabeth Sandström	Suppleant
Nicoline Eleonor Brindfors	Suppleant
Anton Patrik Lyckvik	Styrelseledamot
Berndt Thomas Evertsson	Styrelseledamot
Cajsa Bartusch Kätting	Styrelseledamot
Måns Patrik William Lindeberg	Styrelseledamot
Mattias Karl Gösta Davidsson	Styrelseledamot
Sven Fredrik Hånell	Styrelseledamot

Valberedning

Helena Erneroth

Susanne Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Jonas Göransson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02. Justering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Fönsterrenovering
Fasadrenovering, innergård
- 2024** ● Byte av avloppsrör i källaren
Byte av 5 fläktar för ventilation, på gårdshusets tak
Stamspolning och filmning
Montering av skyddsvajer för säkrare takarbeten på gårdshusets tak
- 2025** ● Målning av yttertak på gårdshus E
Montering av väderskydd på skorsten på B, samt renovering av insidan av den översta metern på skorstenen

Avtal med leverantörer

Badrumsrenovering	ProVVS AB / TorkAB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Ellevio AB / Fortum Markets AB
Lån	Handelsbanken / Stadhypotek AB
Snöröjning tak	Solid Fastighetspartner AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten / Avfallshantering	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgiften för medlemmar gjordes med 15% från 1 juni 2025 då de taxebunda kostnaderna ökat senaste åren till följd av prishöjningar, samt för att möjliggöra sparande till framtida planerade underhåll.

En vattenläcka i en medlems badrum medförde höga kostnader för självrisk och nödvändiga uppgraderingar av vvs-installationerna tillhörande föreningen till nuvarande branschstandarder, vilka krävdes för att de fortsatt säkert ska täckas av försäkringen. I samband med det togs ett nytt lån på 100tkr för oplanerade underhållskostnader. I övrigt har styrelsen varit mån om att hålla nere alla icke nödvändiga utgifter.

Vi har förhandlat om ett par befintliga banklån samt samlat våra lån hos Handelsbanken, vilket sänkt räntekostnaderna något.

Förändringar i avtal

Vi sänkte intervallen på trappstädning något.

Övriga uppgifter

Medlemmarna har samlats för hus- och gårdsstädning på våren och hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 212 258	1 119 145	993 218	925 092
Resultat efter fin. poster	61 154	-519 324	-103 426	-2 633 441
Soliditet (%)	0	0	5	-
Yttre fond	202 401	384 000	192 000	192 000
Taxeringsvärde	63 000 000	64 000 000	64 000 000	64 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	753	672	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	97,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 226	4 163	4 167	4 171
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 226	4 163	4 167	4 171
Sparande / kvm totalyta, kr	186	-51	16	-18
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	32	33	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	235	246	216	174
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	28	21	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	307	269	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,89	3,82	2,19
Räntekänslighet (%)	5,14	5,63	6,20	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 039 000	-	-	6 039 000
Fond, yttre underhåll	384 000	-370 599	189 000	202 401
Balkongfond	49 050		5400	54 450
Balanserat resultat	-6 094 358	-148 725	-189 900	-6 481 133
Årets resultat	-519 324	519 324	61 154	61 154
Eget kapital	-190 682	0	66 554	-124 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 292 133
Årets resultat	61 154
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 000
Totalt	-6 419 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	127 352
Balanseras i ny räkning	-6 292 627

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 218 395	1 093 945
Övriga rörelseintäkter	3	31 740	31 590
Summa rörelseintäkter		1 250 135	1 125 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-816 506	-1 233 904
Övriga externa kostnader	9	-100 702	-103 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 275	-72 684
Summa rörelsekostnader		-1 007 483	-1 410 008
RÖRELSERESULTAT		242 652	-284 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	4 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182 712	-239 758
Summa finansiella poster		-181 499	-234 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 154	-519 324
ÅRETS RESULTAT		61 154	-519 324

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	5 922 376	5 845 223
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 922 376	5 845 223
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 922 376	5 845 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 144	16 720
Övriga fordringar	13	572 814	362 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 036	0
Summa kortfristiga fordringar		613 994	378 959
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	5 799
Summa kassa och bank		0	5 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		613 994	384 758
SUMMA TILLGÅNGAR		6 536 370	6 229 981

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 039 000	6 039 000
Fond för yttre underhåll		202 401	384 000
Balkongfond		54 450	49 050
Summa bundet eget kapital		6 295 851	6 472 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 481 133	-6 143 408
Årets resultat		61 154	-519 324
Summa ansamlad förlust		-6 419 979	-6 662 732
SUMMA EGET KAPITAL		-124 128	-190 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 253 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 253 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 006 000	3 165 000
Leverantörsskulder		107 333	50 211
Skatteskulder		2 566	3 275
Övriga kortfristiga skulder		0	526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 599	201 651
Summa kortfristiga skulder		3 407 498	3 420 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 536 370	6 229 981

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	242 652	-284 473
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	90 275	72 684
	332 927	-211 789
Erhållen ränta	1 213	4 907
Erlagd ränta	-185 598	-242 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 542	-449 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 421	-10 711
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	148 721	47 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 843	-412 985
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 428	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 428	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	5 400	5 400
Upptagna lån	100 000	0
Amortering av lån	-6 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	99 400	-600
ÅRETS KASSAFLÖDE	204 815	-413 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	361 789	775 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	566 604	361 789

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 fondavsättningar, 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:

Komponent	Kvarvarande livslängd	Avskrivning
Stomme och grund	52 år	1,34 %
Yttertak	44 år	1,59 %
Fasader	20 år	3,50 %
Balkonger	32 år	2,19 %
Fönster	36 år	1,94 %
Stamledningar VA	25 år	2,80 %
Stamledningar Värme	80 år	1,34 %
Styr & övervakning	25 år	3,50 %
Ventilation	30 år	2,50 %
El	50 år	2,80 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 212 258	1 089 360
Pantsättningsavgift	3 234	1 719
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Övriga intäkter	25 200	25 200
Summa	1 243 595	1 119 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	6 540	6 390
Summa	6 540	6 390

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	3 756
Städning enligt avtal	26 060	36 804
Städning utöver avtal	0	6 250
Besiktningar	3 029	0
Gårdkostnader	150	4 305
Gemensamma utrymmen	0	179
Snöröjning/sandning	2 972	29 972
Förbrukningsmaterial	1 242	5 120
Summa	33 453	86 386

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	47 713
Tvättstuga	0	12 135
Dörrar och lås/porttele	0	3 756
VVS	0	61 188
Ventilation	0	44 193
Summa	0	168 985

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	250 343
Ventilation	75 488	120 216
Tak	51 875	0
Summa	127 363	370 559

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 300	47 581
Uppvärmning	347 372	364 971
Vatten	59 046	41 540
Sophämtning/renhållning	34 416	51 545
Grovsopor	0	8 619
Summa	493 134	514 256

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 950	31 360
Skadedjursförsäkring	18 502	28 128
Självrisk	79 900	0
Fastighetsskatt	36 204	34 230
Summa	162 556	93 718

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	26 438	27 844
Styrelseomkostnader	0	11 705
Föreningskostnader	2 676	1 326
Förvaltningsarvode enl avtal	55 255	53 017
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	2 580
Administration	4 246	930
Konsultkostnader	5 619	0
Summa	100 702	103 420

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	182 679	239 758
Kostnadsränta skatter och avgifter	33	0
Summa	182 712	239 758

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 305 689	7 305 689
Årets inköp	167 428	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 473 117	7 305 689
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 460 466	-1 387 782
Årets avskrivning	-90 275	-72 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 550 741	-1 460 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 922 376	5 845 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 448 211</i>	<i>2 448 211</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	41 000 000
Summa	63 000 000	64 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	560 622	560 622
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	560 622	560 622
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-560 622	-560 622
Utgående ackumulerad avskrivning	-560 622	-560 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	210	249
Övriga kortfristiga fordringar	6 000	6 000
Transaktionskonto	213 428	108 025
Borgo räntekonto	353 176	247 965
Summa	572 814	362 239

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 452	0
Förutbet försäkr premier	5 584	0
Summa	23 036	0

NOT 15, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-04-30	2,92 %	680 000	680 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,94 %	579 000	585 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,80 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,62 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek AB	2027-07-30	2,80 %	100 000	
Summa			6 259 000	6 165 000
Varav kortfristig del			3 006 000	3 165 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 229 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning övrigt	77 428	0
Upplupna kostnader	156	167
Uppl kostn el	5 207	5 203
Uppl kostnad Värme	47 415	47 825
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	11 863	14 749
Uppl kostn vatten	9 865	8 649
Uppl kostnad Sophämtning	5 736	5 067
Förutbet hyror/avgifter	108 929	94 991
Summa	291 599	201 651

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 346 000	6 246 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Anton Patrik Lyckvik
Styrelseledamot

Berndt Thomas Evertsson
Styrelseledamot

Cajsa Bartusch Kätting
Styrelseledamot

Carl Per Pelle Hanaeus
Ordförande

Måns Patrik William Lindeberg
Styrelseledamot

Mattias Karl Gösta Davidsson
Styrelseledamot

Sven Fredrik Hånell
Styrelseledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 14:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 15:21

DOCUMENT ID:

SyxTyTcDTbe

ENVELOPE ID:

SkbaJp9vaZg-SyxTyTcDTbe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Draken 19, 716419-6490 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0b02ad9675b6c2869b6767a412fb8b177e5481c7e94ba4f9e90f6c873651f9f0afa1747f2ddde1cf96fbc6f9bb08f74adfd4de48fd14850938eac7faef5152c9

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Per Pelle Hanaeus pellehanaeus@me.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:31 23.04.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.138
2. Anton Patrik Lyckvik anton.lyckvik@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:07 23.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.209.8
3. Berndt Thomas Evertsson thomas_evertsson@icloud.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:22 23.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.211
4. CAJSA BARTUSCH KÄTTING cajsa.bartusch@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:12 23.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.91.196
5. Sven Fredrik Hånell fhanell@yahoo.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:37 23.04.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.216
6. Måns Patrik William Lindeberg lindeberg.mans@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:26 24.04.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.7
7. Mattias Karl Gösta Davidsson mattias@davidssons.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:48 23.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.159.119
8. JONAS ALLAN GÖRANSSON jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:57 24.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.98

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

Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Draken 19
Org.nr. 716419-6490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 19 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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

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 asidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 19 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 14:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 15:21

DOCUMENT ID:

HJxTyTqv6Wg

ENVELOPE ID:

Sypka9D6-x-HJxTyTqv6Wg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 716419-6490 (2026-04-23).pdf

2 pages

SHA-512:

8237a9fb4e2c4b384f234822bb33cd07ae067c389fa894
dc3d074cd89c77b36cad34fb85d335b1216d4497d9500
034c46c5c6659fdf445bf9200346a394b0a8d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ALLAN GÖRANSSON	Signed	24.04.2026 14:57	eID	Swedish BankID
jonas.goransson@jgrev.se	Authenticated	24.04.2026 14:57	Low	IP: 37.247.27.98

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

Attachments

No attachments 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

 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