



Välkommen till årsredovisningen för Brf Droskhästen 13

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 13	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 437 kvm och 3 lokaler om 250 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1687 kvm.

Styrelsens sammansättning

Twana Ibrahim	Ordförande
Carl Ljunggren	Styrelseledamot
Christoffer Grönberg	Styrelseledamot

Valberedning

Leilani Nordin

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Isik Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● OVK - ventilationskontroll med anmärkning för brister. Åtgärder av medlemmar skall göras efter grundlig genomgång av rapporten
Besiktning av fjärrvärmesystem
Stickprover och mätning av vattenflödet på radiatorer - pga värmeproblem gjordes det stickprov i lägenheter utan värme
Spolning av stuprännor - underhåll av stuprännor för att undvika stop i rännorna
Målning av trädetaljer på hyreslokaler - grundligt underhåll av solblekta trädetaljer
Byte av rostiga radiatorer - entréplanens radiatorer läckte och byttes till nya
Stamspolning - med anmärkningar för brister i vissa lägenheter med ombyggda kök
Radonmätning
- 2018** ● Byte av lås till samtliga dörrar
Struktursanering tvätttrum - reparation vattenskada i taket
Reparation av porten - tillverkning av replika av gamla porten och avinstallation av järngrinden
Byte av fjärrvärmepanna - uppdatering till kommande fjärrvärmesystem
Struktursanering soprum - fylla igen avloppet på soprummet för att hindra återkommande vattenskador
- 2019** ● Byte av portlåsmekanism - byte av gamla låset och modernisering av låsmekanism
- 2020** ● Spolning av avsats samt hängrännor på framsidan
Byte av värmepump
Byte av elmätare
Träd borttaget från innergård
- 2021** ● Balkonger till gårdssidan - pågående 2021-12-31
Installation av nya torktumlare - i gemensam tvättstuga
Fönsterrenovering - utvändiga, fönster och fönsterbågar
- 2021-2022** ● Fönsterrenovering
Fasadrenovering mot gård
- 2023** ● Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 680 331	1 643 488	1 549 097	1 538 496
Resultat efter fin. poster	-69 551	39 337	-2 571 473	-13 711
Soliditet (%)	53	52	52	46
Yttre fond	412 032	213 249	1 666 019	1 452 770
Taxeringsvärde	71 083 000	71 083 000	71 083 000	47 502 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	654	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,7	51,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 312	8 642	8 669	8 394
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 519	6 777	6 798	6 583
Sparande per kvm totalyta, kr	85	158	57	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	43	60	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	195	154	160	130
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	40	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	295	237	253	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,60	-	-
Räntekänslighet (%)	12,71	13,21	-	-

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

Nära 180 tkr har gått till diverse vattenskador i huset.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 009 748	-	-	11 009 748
Upplåtelseavgifter	1 839 416	-	-	1 839 416
Fond, yttre underhåll	213 249	-14 466	213 249	412 032
Kapitaltillskott	2 488 411	-	-	2 488 411
Balanserat resultat	-2 348 856	53 803	-213 249	-2 508 302
Årets resultat	39 337	-39 337	-69 551	-69 551
Eget kapital	13 241 305	0	-69 551	13 171 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 295 053
Årets resultat	-69 551
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 249
Totalt	-2 577 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 577 853

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	1 680 331	1 643 488
Övriga rörelseintäkter	3	59 457	45 429
Summa rörelseintäkter		1 739 788	1 688 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 205 120	-1 112 241
Övriga externa kostnader	9	-132 125	-94 789
Personalkostnader	10	-75 303	-68 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 228	-213 228
Summa rörelsekostnader		-1 625 776	-1 489 251
RÖRELSERESULTAT		114 012	199 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 637	26 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-223 200	-186 366
Summa finansiella poster		-183 563	-160 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 551	39 337
ÅRETS RESULTAT		-69 551	39 337

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 353 827	23 567 055
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 353 827	23 567 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 353 827	23 567 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 562	60 088
Övriga fordringar	14	769 114	758 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 380	-1 513
Summa kortfristiga fordringar		884 056	817 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 684	951 730
Summa kassa och bank		582 684	951 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 466 740	1 768 963
SUMMA TILLGÅNGAR		24 820 567	25 336 019

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 337 575	15 337 575
Fond för yttre underhåll		412 032	213 249
Summa bundet eget kapital		15 749 607	15 550 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 508 302	-2 348 856
Årets resultat		-69 551	39 337
Summa fritt eget kapital		-2 577 853	-2 309 519
SUMMA EGET KAPITAL		13 171 754	13 241 305
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 974 975	7 009 975
Summa långfristiga skulder		4 974 975	7 009 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 022 000	4 423 000
Leverantörsskulder		86 887	177 784
Skatteskulder		223 887	220 224
Övriga kortfristiga skulder		33 554	29 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	307 510	233 858
Summa kortfristiga skulder		6 673 838	5 084 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 820 567	25 336 019

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	114 012	199 667
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 228	213 228
	327 240	412 895
Erhållen ränta	39 637	26 036
Erlagd ränta	-221 726	-177 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 151	261 916
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 324	49 556
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 375	166 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 453	478 018
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-436 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-436 000	-36 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-380 547	444 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 701 918	1 257 100
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 321 371	1 701 918

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 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, 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:

Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Byggnad	0,5 - 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	865 164	865 164
Hysesintäkter bostäder	163 320	163 320
Hysesintäkter lokaler, moms	601 176	569 573
Deb. fastighetsskatt, moms	39 900	39 900
Övriga intäkter	0	-3 203
Dröjsmålsränta	141	0
Pantsättningsavgift	2 292	1 533
Överlåtelseavgift	7 165	2 626
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	931	0
Övriga fakturerade kostnader moms	196	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 576
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	1 680 331	1 643 488

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	1 872	0
Övriga intäkter	0	-2 871
Försäkringsersättning	57 585	48 300
Summa	59 457	45 429

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 029	28 699
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 436	9 470
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 718
Städning enligt avtal	55 522	52 015
Besiktningar	13 949	0
Hissbesiktning	1 589	1 519
Brandskydd	11 761	9 265
Snöröjning/sandning	0	8 044
Serviceavtal	3 639	6 734
Förbrukningsmaterial	1 019	2 767
Summa	135 944	128 231

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	520	16 418
Tvättstuga	8 733	0
Trapphus/port/entr	14 340	9 585
Dörrar och lås/porttele	2 821	5 615
VVS	35 710	83 409
Elinstallationer	0	8 335
Hissar	6 734	56 992
Tak	16 065	3 953
Balkonger/altaner	-18 156	-16 643
Vattenskada	185 101	31 903
Skador/klotter/skadegörelse	72 777	0
Summa	324 646	199 566

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	4 349
Tak	0	10 118
Summa	0	14 467

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	70 544	72 123
Uppvärmning	329 381	259 274
Vatten	97 371	67 662
Sophämtning/renhållning	79 264	100 729
Summa	576 561	499 788

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	28 943
Självrisk	0	92 900
Kabel-TV	8 329	10 621
Bredband	47 021	26 457
Fastighetsskatt	112 620	111 267
Summa	167 970	270 188

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	450	1 784
Inkassokostnader	513	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 030	17 432
Föreningskostnader	2 474	1 708
Förvaltningsarvode enl avtal	61 293	58 897
Överlåtelsekostnad	13 804	3 676
Pantsättningskostnad	5 867	1 576
Administration	3 031	4 079
Konsultkostnader	23 460	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Föreningsavgifter	3 203	417
Summa	132 125	94 789

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 003	16 493
Summa	75 303	68 993

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	218 259	183 453
Dröjsmålsränta	92	10
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 849	103
Övriga finansiella kostnader	0	2 800
Summa	223 200	186 366

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 910 229	26 910 229
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 910 229	26 910 229
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 343 174	-3 129 946
Årets avskrivning	-213 228	-213 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 556 402	-3 343 174
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 353 827	23 567 055
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 286 264</i>	<i>5 286 264</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 107 000	21 107 000
Taxeringsvärde mark	49 976 000	49 976 000
Summa	71 083 000	71 083 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 900	21 900
Utgående anskaffningsvärde	21 900	21 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 900	-21 900
Utgående avskrivning	-21 900	-21 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 427	8 470
Transaktionskonto	176 377	86 611
Borgo räntekonto	562 311	663 578
Summa	769 114	758 658

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 959	-1 513
Förutbet försäkr premier	29 911	0
Förutbet kabel-TV	2 820	0
Förutbet bredband	13 356	0
Upplupna intäkter	-1 666	0
Summa	53 380	-1 513

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst			1 978 000
Nordea	2025-11-19	1,00 %	2 035 000	2 035 000
Nordea	2026-11-18	1,30 %	4 974 975	4 974 975
Nordea	Löst			2 045 000
Nordea	Löst			400 000
Nordea	2025-11-13	3,20 %	3 987 000	
Summa			10 996 975	11 432 975
Varav kortfristig del			6 022 000	4 423 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 996 975 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	4 383	0
Uppl kostn el	5 993	0
Uppl kostnad Värme	37 640	0
Uppl kostn räntor	27 994	26 520
Uppl kostn vatten	14 324	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 492	0
Uppl kostnad arvoden	50 549	50 549
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 882	15 882
Förutbet hyror/avgifter	143 253	140 907
Summa	307 510	233 858

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 515 000	11 515 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Ljunggren
Styrelseledamot

Christoffer Grönberg
Styrelseledamot

Twana Ibrahim
Ordförande

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

Lena Isik
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 18:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.06.2025 13:55

DOCUMENT ID:

SyhVZGizeg

ENVELOPE ID:

rymjN-Gjzeg-SyhVZGizeg

DOCUMENT NAME:

Brf Droskhästen 13, 769604-2949 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

281efb4e4463cbfdf822d16dc6e6bb9abd34e046ea6bc9622a579f2dace300b81ffc2fa5c52ca30e1429318ada5f8dd951a3b580328fe7c7e77947ba350a1a2b

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. CHRISTOFFER GRÖNBERG	 Signed	02.06.2025 15:54	eID	Swedish BankID
christoffer@consilo.se	Authenticated	02.06.2025 14:50	Low	IP: 81.170.130.160
2. Carl Ljunggren	 Signed	02.06.2025 19:52	eID	Swedish BankID
carl.ljunggren99@gmail.com	Authenticated	02.06.2025 19:49	Low	IP: 104.28.64.55
3. Twana Ibrahim	 Signed	04.06.2025 16:36	eID	Swedish BankID
twana.ibrahim@live.se	Authenticated	04.06.2025 16:35	Low	IP: 78.69.182.207
4. LENA ISIK	 Signed	04.06.2025 18:43	eID	Swedish BankID
lena.isik@winthers.se	Authenticated	04.06.2025 18:42	Low	IP: 94.140.24.192

* 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

 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 Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2024 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

Lena Isik
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 02.06.2025 13:55

DOCUMENT ID:

HyVoVbGjzlX

ENVELOPE ID:

ByfsEWzifxe-HyVoVbGjzlX

DOCUMENT NAME:

Brf Droskhästen 13 240101-241231 RB.pdf

3 pages

SHA-512:

a45853b6e031fb7eb61d205043135a26e942fc2c09dabe
b36180862918c50e436ba7c9e0973c4fbc69d3a59c6cbc
b648b0663dd105a11a454a1524b1480f64d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ISIK	Signed	04.06.2025 18:41	eID	Swedish BankID
lena.isik@winthers.se	Authenticated	04.06.2025 18:38	Low	IP: 94.140.24.192

* 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

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