



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Draken

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

Förvaltningsberättelse	s. 1
Verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Flerårsöversikt	3
Upplysning vid förlust	4
Förändringar i eget kapital	4
Resultatdisposition	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsaktiebolaget Draken har till ändamål att för sina delägares räkning äga och för all framtid besätta samt förvalta egendomen nr 13 i kvarteret Draken med adress Maria Prästgårdsgata 26, Stockholm. Till respektive ägares aktieinnehav är oskiljaktigt förenat en ständig besittningsrätt till en på aktierna angiven lägenhet.

Fastigheten

Bostadsaktiebolaget äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 13	1898	Stockholms kommun

Marken innehålls med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Bostadsaktiebolaget har 14 lägenheter om totalt 1 211 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Lennart Sjögren	Ordförande
Niclas Lööv Hallstener	Ledamot
Saga Pettersson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Ekonomiska granskare

Erik Lyttkens och Axel Ullberger

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie bolagsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokolförda sammanträden.

Teknisk status

Bostadsaktiebolaget har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Laga källaren - Hål i källaren.

Planerade underhåll

2025 ● Inget planerat

Avtal med leverantörer

Energi, sophämtning, vatten Ellevio, Stockholm vatten och avfall, Mälarenergi, Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Vi har en pågående process med att omvandla oss från ett bostadsaktiebolag till en bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret 2024 höjde vi avgifterna två gånger. 1 april med 20 procent och 1 september med 10 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 20% och 2024-09-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	683 624	548 164	522 052	522 800
Resultat efter fin. poster	-986 879	-437 314	-312 861	-374 000
Soliditet (%)	45	57	59	60
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	52 000 000	38 600 000
Årsavgift per kvm upplåten lägenhetsyta, kr	564	453	431	432
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	75,3	-	-
Skuldsättning per kvm lägenhetsyta, kr	3 627	3 291	2 860	2 920
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 627	3 291	2 860	2 920
Sparande per kvm totalyta, kr	71	-37	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	98	144	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	36	28	26	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	22	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	153	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,69	1,02	-
Räntekänslighet (%)	6,43	7,27	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter lägenhetsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånat bolaget 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 bolagets 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 bolaget 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 procentenhets.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	200 000	-	-	200 000
Reservfond	6 431 341	-	-	6 431 341
Balanserat resultat	-1 623 440	-436 984	-	-2 060 424
Årets resultat	-436 984	436 984	-986 879	-986 879
Eget kapital	4 570 918	0	-986 879	3 584 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 060 424
Årets resultat	-986 879
Totalt	-3 047 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 047 302
--------------------------------	-------------------

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	683 624	548 164
Övriga rörelseintäkter	3	441	179 623
Summa rörelseintäkter		684 065	727 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-420 878	-764 741
Övriga externa kostnader	9	-869 732	-69 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 624	-267 624
Summa rörelsekostnader		-1 558 235	-1 102 082
RÖRELSERESULTAT		-874 170	-374 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-112 710	-63 019
Summa finansiella poster		-112 709	-63 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-986 879	-437 314
Skatt		0	330
ÅRETS RESULTAT		-986 879	-436 984

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 013 819	8 281 443
Summa materiella anläggningstillgångar		8 013 819	8 281 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 013 819	8 281 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 020	13 821
Övriga fordringar	12	24	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 778	0
Summa kortfristiga fordringar		60 822	13 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		247 585	679 816
Summa kassa och bank		247 585	679 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		308 407	693 660
SUMMA TILLGÅNGAR		8 322 227	8 975 104

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		200 000	200 000
Aktiekapital		123 067	123 067
Reservfond		6 431 341	6 431 341
Summa bundet eget kapital		6 754 408	6 754 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 060 424	-1 623 440
Årets resultat		-986 879	-436 984
Summa fritt eget kapital		-3 047 302	-2 060 424
SUMMA EGET KAPITAL		3 707 106	4 693 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 014 000	2 912 000
Summa långfristiga skulder		1 014 000	2 912 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 378 000	1 073 000
Leverantörsskulder		25 751	170 391
Skatteskulder		2 610	2 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 760	123 645
Summa kortfristiga skulder		3 601 121	1 369 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 322 227	8 975 104

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-874 170	-374 295
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	267 624	267 624
	-606 546	-106 671
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-109 004	-53 021
Betald inkomstskatt	0	330
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-715 549	-159 362
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 978	1 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 704	158 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-839 231	905
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	506 691	600 000
Amortering av lån	-99 691	-78 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	407 000	522 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-432 231	522 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	679 816	156 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	247 585	679 816

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Draken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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 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	2,37 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Bolagets 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.

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.

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	683 379	548 164
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	683 624	548 164

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	27 617
Övriga intäkter	441	0
Försäkringsersättning	0	152 006
Summa	441	179 623

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	29 382	28 096
Hissbesiktning	1 638	3 869
Gårdkostnader	420	0
Snöröjning/sandning	0	5 413
Serviceavtal	3 397	12 358
Summa	34 837	49 736

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	2 086	0
VVS	7 856	0
Hissar	13 311	23 717
Tak	5 625	0
Vattenskada	0	226 556
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 955
Summa	28 878	278 228

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	0	125 071
Summa	0	125 071

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
EI	144 681	118 707
Uppvärmning	43 081	33 365
Vatten	41 212	33 539
Sophämtning/renhållning	41 069	32 520
Summa	270 043	218 130

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 532	37 185
Markhyra/vägavgift/avgälder	740	4 164
Kabel-TV	23 028	29 981
Fastighetsskatt	22 820	22 246
Summa	87 120	93 576

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 142	1 720
Juridiska åtgärder	624 400	0
Inkassokostnader	517	512
Föreningskostnader	0	3 900
Förvaltningsarvode enl avtal	38 292	36 260
Administration	24 150	17 685
Konsultkostnader	181 231	5 350
Bostadsrätterna Sverige	0	4 290
Summa	869 732	69 717

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	112 710	62 956
Dröjsmålsränta	0	4
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	59
Summa	112 710	63 019

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 547 095	11 547 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 547 095	11 547 095
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 265 652	-2 998 028
Årets avskrivning	-267 624	-267 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 533 276	-3 265 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 013 819	8 281 443
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 800</i>	<i>254 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	27 000 000
Summa	52 000 000	38 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24	23
Summa	24	23

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 997	0
Förutbet kabel-TV	7 781	0
Summa	28 778	0

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	4,00 %	405 000	415 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,03 %	800 000	820 000
Handelsbanken	2026-09-01	4,98 %	1 040 000	1 066 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,90 %	400 000	410 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,03 %	672 000	679 000
Handelsbanken	2025-01-10	4,25 %	575 000	595 000
Handelsbanken	2025-01-13	3,95 %	500 000	0
Summa			4 392 000	3 985 000
Varav kortfristig del			3 378 000	1 073 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 927 000 kr.

Enligt bolagets 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 000	8 000
Uppl kostn el	16 053	0
Uppl kostnad Värme	4 603	0
Uppl kostn räntor	15 914	12 208
Förutbet hyror/avgifter	150 190	103 437
Summa	194 760	123 645

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 416 000	4 027 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsaktiebolaget Draken Org.nr 556002-3078 Styrelsen för Bostadsaktiebolaget Draken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse Verksamheten Allmänt om verksamheten Bostadsaktiebolaget Draken har till ändamål att för sina delägares räkning äga och för all framtid besitta samt förvalta egendomen nr 13 i kvarteret Draken med adress Maria Prästgårdsgata 26, Stockholm. Till respektive ägares aktieinnehav är oskiljaktigt förenat en ständig besittningsrätt till en på aktierna angiven lägenhet. Företaget har sitt säte i Stockholm. Väsentliga händelser under räkenskapsåret Bolagsstämma hölls den 27 maj 2024. Under räkenskapsåret har styrelsen haft 6 protokolförda möten. Styrelsen har bestått av Per Sjögren (ordförande), Saga Pettersson (sekreterare) och Niclas Hallstener (ledamot). Under räkenskapsåret 2024 genomfördes två avgiftshöjningar, dels den 1 april på 20 procent och en den 1 september på 10 procent. Bolaget behövde öka sina intäkter bland annat på grund av processen med att omvandla oss från att vara ett aktiebolag till en bostadsrättsförening. Detta arbete accelererades under 2024, huset bestämde sig för att använda sig av Landahl Advokatbyrå och Interskatt. I början av oktober hölls ett möte mellan Drakens ombildningskommitté och företrädare för Landals och Interskatt. På mötet bestämdes att vi skjuter på ombildningen till 2025. Anledningen var att medarbetare på Landahls och Interskatt trodde att arbetet med ombildningen inte skulle hinna bli klart till årsskiftet på grund av högt arbetstryck hos Bolagsverket. Under hösten ansökte och fick Bostadsaktiebolaget Draken ett lån hos Handelsbanken på 500 000 kronor. Pengarna ska bland annat användas för ombildningen till en bostadsrättsförening.

Underskrifter

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

Niclas Lööv Hallstener
Ledamot

Per Lennart Sjögren
Ordförande

Saga Pettersson
Ledamot



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Åke Nordlund · 24.02.2025 07:16

DOCUMENT ID:

S1ooCFt91x

ENVELOPE ID:

By5jCFKcJg-S1ooCFt91x

DOCUMENT NAME:

Bostadsaktiebolaget Draken, 556002-3078 - Årsredovisning 2024

(2).pdf

17 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Niclas Lööv Hallstener n.hallstener@telia.com	Signed Authenticated	24.02.2025 08:11 24.02.2025 08:10	Email Low	IP: 217.208.207.220 IP: 217.208.207.220
Per Sjögren per.sjogren@vtf.se	Signed Authenticated	24.02.2025 09:04 24.02.2025 09:02	Email Low	IP: 178.174.210.2 IP: 178.174.210.2
Saga Pettersson sagal.pettersson@gmail.com	Signed Authenticated	24.02.2025 09:39 24.02.2025 09:39	Email Low	IP: 95.193.149.234 IP: 95.193.149.234

* 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