

Årsredovisning

för

Bostadsaktiebolaget Draken

556002-3078

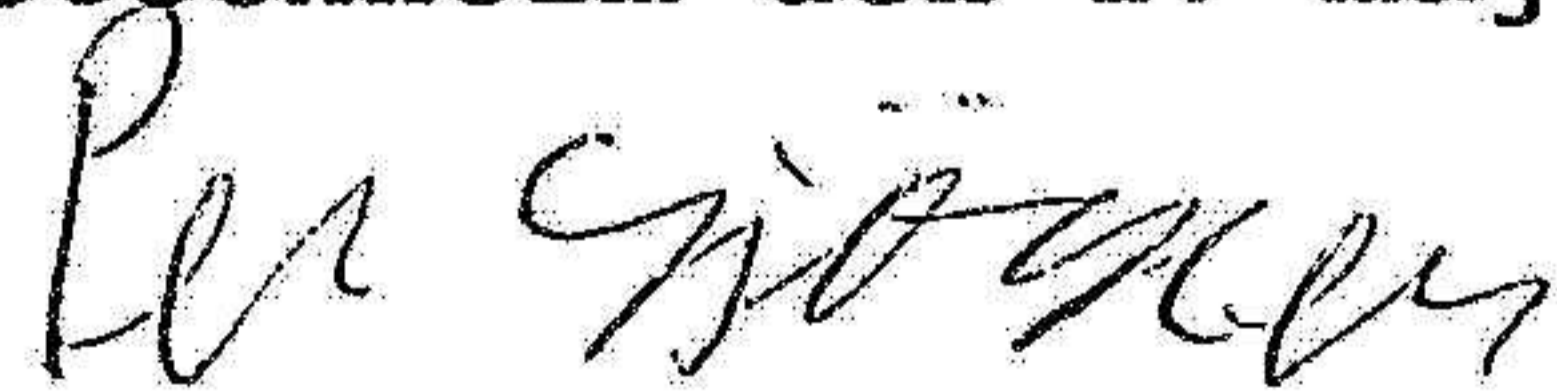
Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsaktiebolaget Draken intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27 maj 2024



Per Sjögren



2023

Årsredovisning

Bostadsaktiebolaget

Draken

2024053140004



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsaktiebolaget Draken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplýsning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 kommer 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

Bostadsaktiebolaget Draken har till ändamål att för sina delägars 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 13	1898	Stockholms kommun

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 211 kvm. Byggnadernas totalyta är 1211 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Lennart Sjögren	Ordförande
Niclas Lööv Hallstener	Ledamot
Saga Pettersson	Ledamot

Valberedning

Adriana Bellet och Erik Hay

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 • Laga källaren - Hål i källaren.

Planerade underhåll

2024 • Inget planerat

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 juli höjde vi avgiften med 10 procent. Vi tog också ett nytt lån på Handelsbanken (600 000 kronor).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	548 164	522 052	522 800	432 000
Resultat efter fin. poster	-437 314	-312 861	-374 000	-236 000
Soliditet (%)	57	59	60	61
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	453	431	432	432
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 291	2 860	2 920	2 980
Skuldsättning per kvm	3 291	2 860	2 920	2 980
Sparande per kvm	-37	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	144	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	28	26	86	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	19	19
Energikostnad per kvm	153	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,69	1,02	-	-
Räntekänslighet	7,27	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -44 289 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	200 000	-	-	200 000
Reservfond	6 431 341	-	-	6 431 341
Balanserat resultat	-1 310 578	-312 861	-	-1 623 440
Årets resultat	-312 861	312 861	-436 984	-436 984
Eget kapital	5 007 901	0	-436 984	4 570 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 623 440
Årets resultat	-436 984

Totalt **-2 060 424**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning **-2 060 424**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	548 164	522 052
Övriga rörelseintäkter	3	179 623	0
Summa rörelseintäkter		727 787	522 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-764 741	-438 324
Övriga externa kostnader	9	-69 717	-93 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 624	-267 627
Summa rörelsekostnader		-1 102 082	-799 040
RÖRELSERESULTAT		-374 295	-276 988
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 019	-35 873
Summa finansiella poster		-63 019	-35 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 314	-312 861
Skatt		330	0
ÅRETS RESULTAT		-436 984	-312 861

2024053140010

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 281 443	8 549 067
Summa materiella anläggningstillgångar		8 281 443	8 549 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
8 281 443			
8 549 067			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 821	15 895
Övriga fordringar	12	23	-118
Summa kortfristiga fordringar		13 844	15 777
Kassa och bank			
Kassa och bank		434	20 434
SBC klientmedel i SHB		679 383	136 478
Summa kassa och bank		679 816	156 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
693 660			
172 688			
SUMMA TILLGÅNGAR			
8 975 104			
8 721 755			

2024053140011

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-1 623 440	-1 310 578
Årets resultat		-436 984	-312 861
Summa fritt eget kapital		-2 060 424	-1 623 440
SUMMA EGET KAPITAL		4 693 985	5 130 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 912 000	2 324 120
Summa långfristiga skulder		2 912 000	2 324 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 073 000	1 138 880
Leverantörsskulder		170 391	22 179
Skatteskulder		2 083	1 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	123 645	104 241
Summa kortfristiga skulder		1 369 119	1 266 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 975 104	8 721 755

2024053140012

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-374 295	-276 988
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	267 624	267 627
	-106 671	-9 361
Erlagd ränta	-53 021	-35 925
Betald inkomstskatt	330	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159 362	-45 286
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 933	-10 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 334	11 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905	-44 364
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-78 000	-73 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	522 000	-73 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	522 905	-117 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	156 911	274 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	679 816	156 911

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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. 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 1 589 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.

2024053140015

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	548 164	522 056
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	548 164	522 052

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	27 617	0
Försäkringsersättning	152 006	0
Summa	179 623	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	28 096	26 846
Hissbesiktning	3 869	1 494
Gårdkostnader	0	44
Gemensamma utrymmen	0	5 643
Snöröjning/sandning	5 413	0
Serviceavtal	12 358	26 222
Förbrukningsmaterial	0	4 134
Summa	49 736	64 383

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	1 994
Källarutrymmen	0	4 575
VVS	0	1 961
Värmeanläggning/undercentral	0	9 928
Elinstallationer	0	2 640
Hissar	23 717	5 618
Vattenskada	226 556	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 955	0
Summa	278 228	26 716

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hiss	125 071	0
Summa	125 071	0

2024053140016

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	118 707	174 522
Uppvärmning	33 365	31 826
Vatten	33 539	26 826
Sophämtning/renhållning	32 520	30 755
Summa	218 130	263 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 185	32 335
Markhyra/vägavgift/avgälder	4 164	0
Kabel-TV	29 981	28 835
Bredband	0	860
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Summa	93 576	83 296

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 720	0
Inkassokostnader	512	0
Föreningskostnader	3 900	41 167
Förvaltningsarvode enl avtal	36 260	35 251
Administration	17 685	7 006
Konsultkostnader	5 350	5 375
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	69 717	93 089

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	62 956	35 842
Dröjsmålsränta	4	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	59	0
Övriga räntekostnader	0	31
Summa	63 019	35 873

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 547 095	11 547 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 547 095	11 547 095
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 998 028	-2 730 400
Årets avskrivning	-267 624	-267 627
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 265 652	-2 998 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 281 443	8 549 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 800</i>	<i>254 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	38 600 000	38 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23	-118
Summa	23	-118

NOT 13, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-01	1,05 %	415 000	425 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,03 %	820 000	840 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,98 %	1 066 000	1 092 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,90 %	410 000	420 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,03 %	679 000	686 000
Handelsbanken	2024-01-10	5,05 %	595 000	0
Summa			3 985 000	3 463 000
Varav kortfristig del			1 073 000	1 138 880

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 520 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	8 000	8 000
Uppl kostn räntor	12 208	2 210
Förutbet hyror/avgifter	103 437	94 031
Summa	123 645	104 241

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 027 000	3 612 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsaktiebolaget Draken Org.nr 556002-3078 Styrelsen för Bostadsaktiebolaget Draken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 Bolagsstämman hölls den 30 maj 2023. Under räkenskapsåret har styrelsen haft 7 protokollförda möten. Styrelsen har bestått av Per Sjögren (ordförande), Saga Pettersson (sekreterare) och Niclas Hallstener (ledamot). I slutet december 2022 uppstod en vattenskada hos Hay, det var vatten från Perssons lägenhet som hade läckt ned till Hays. Arbetet med att reparera skadan inleddes under våren 2023 och avslutades under sommaren. För bolagets del blev det en självrisk på 72 400 kronor. Processen med att omvandla oss från att vara ett aktiebolag till en bostadsrättsförening gick på sparlåga under 2023 första hälft. På bolagsstämman bestämdes därför att en arbetsgrupp gällande ombildningen ska bildas, vilket också har gjorts. Gruppen består av fem delägare. Den 1 juli höjdes avgiften för samtliga lägenheter med 10 procent. Under sommaren tog bolaget ett nytt lån från Handelsbanken, lånet var på 600 000 kronor. Lånet ska i huvudsak gå till kostnaderna för arbetet med vår ombildning från ett aktiebolag till en bostadsrättsförening. Mot slutet av året blev det efter en besiktning blev det körförbud på hissen. Det blev ett stort jobb där hisslinor och även drivskivan fick bytas. Det blev dyrt, 124 665 kronor.

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-05

Ort och datum

Niclas Lööv Hallstener

Niclas Lööv Hallstener
Ledamot

Saga Pettersson

Saga Pettersson
Ledamot

Per Lennart Sjögren

Per Lennart Sjögren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____