

Årsredovisning

Bostads AB Draken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om bolaget

Grundades 1898-03-28

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen

Per Sjögren	Ordförande
Niclas Hallstener	Ledamot
Saga Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laga källaren	2023	Hål i källaren.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Under räkenskapsåret 2022 inleddes processen med att omvandla oss från ett bostadsaktiebolag till en bostadsrättsförening.

När det blir färdigt har vi ännu ingen information om.

Bolagets ekonomi

Vi planerar att skapa en flerårsbudget. Ännu har vi inte fattat beslut om start.

SBC har gjort en budget åt oss för 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	274 275	459 858
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	522 052	522 800
Ökning av kortfristiga skulder	11 545	0
	533 597	522 800
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	531 413	590 404
Finansiella kostnader	35 873	39 269
Ökning av kortfristiga fordringar	10 675	5 101
Minskning av långfristiga skulder	73 000	73 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	609
	650 961	708 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	156 911	274 275
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-117 364	-185 582

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagsstämman hölls den 30 juni 2022. Under räkenskapsåret har styrelsen haft 8 protokollförda möten. Styrelsen har bestått av Per Sjögren (ordförande), Saga Pettersson (sekreterare) och Niclas Hallstener (ledamot).

Hösten 2021 ökade kostnaderna för elen rejält. Det blev ännu värre under början av 2022 med kraftiga elräkningar. Mot den bakgrunden bytte vi elbolag till Mälarenergi som vi har haft sedan 1 mars. Huset har nu betydligt lägre kostnader för elen. Vårt avtal med Mälarenergi löper till 1 mars 2025.

Vi har inlett processen med att omvandla oss från att vara ett aktiebolag till en bostadsrättsförening. Två av aktieägarna saknar aktiebrev, de har inlett processen med att döda sina aktiebrev.

Handikappanpassningar för Kerstin Brostrand har genomförts med förlängd öppningstid för Kerstin angående porten och dörrautomatik på Kerstins våning och på bottenvåningen gällande hissen.

Anticimex har genomfört en utredning och vi har fått förslag på vad som ska åtgärdas gällande källaren för att få stopp på rättproblemet därnere.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	431	432	432	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 860	2 920	2 980	0
Elkostnad/m ² totalyta	144	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	26	86	89	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	19	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	32	34	0
Soliditet (%)	59	60	61	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-313	-374	-236	0
Nettoomsättning (tkr)	522	523	523	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 211 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	123 067	0	0	123 067
Uppskrivningsfond	200 000	0	0	200 000
Reservfond	6 431 341	0	0	6 431 341
S:a bundet eget kapital	6 754 408	0	0	6 754 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 310 578	0	-374 500	-936 078
Årets resultat	-312 861	-312 861	374 500	-374 500
S:a fritt eget kapital	-1 623 440	-312 861	0	-1 310 578
S:a eget kapital	5 130 968	-312 861	0	5 443 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-312 861
summa balanserat resultat	-312 861

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-312 861
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	522 052	522 800
Summa rörelseintäkter		522 052	522 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-438 324	-498 452
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 089	-91 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-267 627	-267 627
Summa rörelsekostnader		-799 040	-858 031
RÖRELSERESULTAT		-276 988	-335 231
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 873	-39 269
Summa finansiella poster		-35 873	-39 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-312 861	-374 500
ÅRETS RESULTAT		-312 861	-374 500

2023061323941

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	8 549 067	8 816 695
Summa materiella anläggningstillgångar	8 549 067	8 816 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 549 067	8 816 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 895	5 101
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	-118	1
Summa kortfristiga fordringar	15 777	5 102
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	20 434	20 434
SBC klientmedel i SHB	136 478	253 842
Summa kassa och bank	156 911	274 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	172 688	279 377
SUMMA TILLGÅNGAR	8 721 755	9 096 072

2023061323942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	123 067	123 067
Uppskrivningsfond	200 000	200 000
Reservfond	6 431 341	6 431 341
Summa bundet eget kapital	6 754 408	6 754 408
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 310 578	-936 078
Årets resultat	-312 861	-374 500
Summa fritt eget kapital	-1 623 440	-1 310 578
SUMMA EGET KAPITAL	5 130 968	5 443 830
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 324 120
Summa långfristiga skulder	2 324 120	3 463 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 138 880
Leverantörsskulder	22 179	19 190
Skatteskulder	1 367	4 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	104 241
Summa kortfristiga skulder	1 266 667	189 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 721 755	9 096 072

2023061323943

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	43 år	43 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	522 056	522 800
Öresutjämning	-4	0
	522 052	522 800

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	5 413
	Städning entreprenad	26 846	21 830
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 909
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Gård	44	13 891
	Serviceavtal	26 222	2 600
	Förbrukningsmateriel	4 134	0
	Teleport/hissanläggning	5 643	0
		64 383	92 099
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 654
	Källare	4 575	0
	Entré/trapphus	1 994	35 861
	Lås	0	1 426
	VVS	1 961	41 611
	Värmeanläggning/undercentral	9 928	0
	Elinstallationer	2 640	0
	Hiss	5 618	0
		26 716	82 552
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	94 466
		0	94 466
	Taxebundna kostnader		
	El	174 522	0
	Värme	31 826	103 600
	Vatten	26 826	22 802
	Sophämtning/renhållning	30 755	21 146
		263 929	147 548
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 335	32 570
	Kabel-TV	28 835	14 040
	Bredband	860	14 750
		62 030	61 360
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 266	20 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	438 324	498 452

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Föreningskostnader	41 167	0
	Förvaltningsarvode	35 251	17 250
	Förvaltningsarvodena övriga	0	21 314
	Administration	7 006	49 158
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 230
		93 089	91 952

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	267 627	267 627
		267 627	267 627

Not 6	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 547 095	11 547 095
	Utgående anskaffningsvärde	11 547 095	11 547 095
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 730 400	-2 462 773
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 627	-267 627
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 998 028	-2 730 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 549 067	8 816 695
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	254 800	254 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	27 000 000
		52 000 000	38 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	38 600 000
		52 000 000	38 600 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	-118	1
		-118	1

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken	1,030 %	686 000	693 000	2025-12-30
Handelsbanken	0,900 %	420 000	430 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,050 %	425 000	435 000	2024-09-01
Handelsbanken	1,050 %	1 092 000	1 118 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,030 %	840 000	860 000	2025-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 463 000	3 536 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 138 880	-73 000	
		2 324 120	3 463 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 098 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

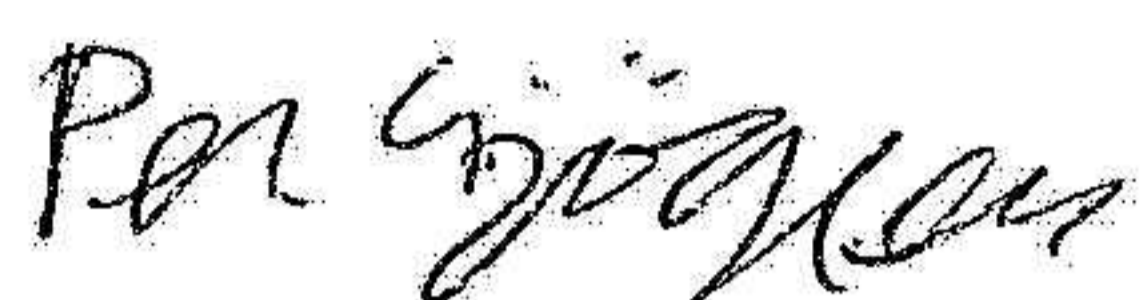
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	2 210	2 262
Avgifter och hyror	94 031	82 307
Upplupen kostnad	8 000	8 000
	104 241	92 569

Not 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

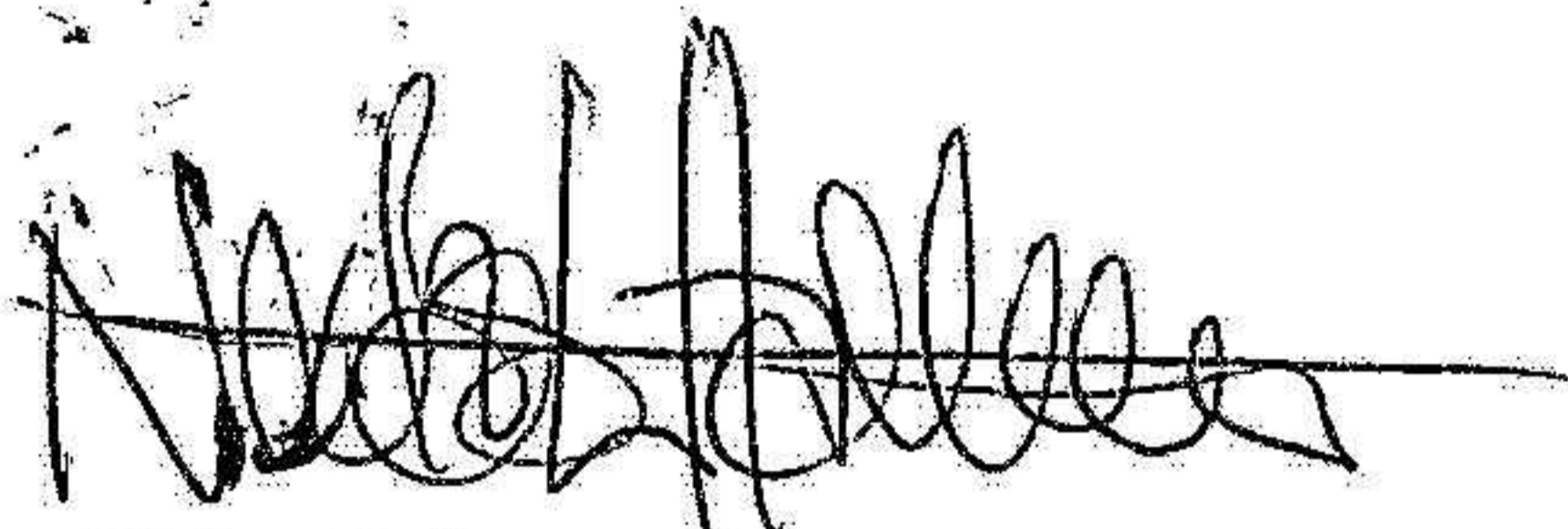
Vi planerar att renovera i källaren. Råttor har kommit in via hål golv och väggar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 30/5 2023



Per Sjögren
Ordförande



Niclas Hallstener
Ledamot



Saga Pettersson
Ledamot

Årsredovisning

för

Bostadsaktiebolaget Draken

556002-3078

Räkenskapsåret

2022

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 30 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 maj 2023


Per Sjögren