



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Draken i Vingåker

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Draken i Vingåker med säte i Vingåker org.nr. 718500-1174 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vingåker kommun med adress Skolgatan 15, 17 och 19:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 6	1949-03-23	1950
Domarringen 3 Samtax	1949-03-23	1949, 1951 och 1952

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	147
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 776
2	garageplatser	40
<b>Totalt 48 objekt</b>		<b>2 963</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 9 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yngve Olsson	Ordförande	2023-06-13	
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2023-06-13	
Claes Bothin	Ledamot	2022-06-28	
Marianne Widell	Ledamot	2023-06-13	
Tor-Leif Thuresson	Ledamot	2023-06-13	
Katarina Andreasson	Suppleant	2023-06-13	2024-03-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yngve Olsson, Katarina Andreasson och Claes Bothin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes Bothin, Yngve Olsson, Tor-Leif Thuresson och Marianne Widell.

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

Revisorer har varit: Sören Ericsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Karlsson (sammanställande) och Ingeborg Pontén, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen beslutar att delegera till styrelsen att utse fullmäktigeledamot och ersättare samt övriga representanter i HSB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 4 genom fullmakt.

## Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07. På den extra stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen beslutade med full majoritet att anta nya normalstadgar 2023 för HSB Brf Draken.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets fastighetsbesiktning har utförts regelbundet av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll

Under året har servisledningar för inkommande vatten bytts ut. Föreningen har en aktuell 10-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet och visar fastighetens underhållsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
1998	Stambyte
1998	Byte av elledningar med jordning
1998	Byggt sophus
1998	Plåtbeklädnad runt fönster
2003	Radonmätning
2004	Målning källargångar
2005	Balkonger
2005	Bergvärme
2008	Renovering samlingslokal
2009	Ombyggnad balkongtak
2009	Målning av vindskivor
2010	Asfaltering gångar
2010	Ny trapp och ramp vid 19
2012	Lägenhetsdörrar
2015	Byte belysningsarmaturer trapphus
2015	Installation av fiber
2015	Elpanna
2016	Nya cylindrar och OVK
2016	Målning trapphus
2016	Tvättmaskiner
2017	Fönsterbyten
2018	Byte källarfönster
2018	Renoverat burspråk
2018	Iordningsställande p-platser
2019	32 st solceller
2019	Stödmur
2020	Nedtagning skorsten
2020	64 st solceller
2021	Byte av värmepumpar
2022	Installerat Bredband 250/250, tv & Streaming Lagom från Telia ingår i avgiften
2023	Lagstadgad OVK-besiktning samt radonmätning
2023	Bytt servisledning för inkommande vatten

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Dahlmansro skog och trädgård	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät, eluppvärmning
Sörmland Vatten och Avfall	Vatten och renhållning
Stena Recycling	Renhållning
Telia Sonera AB	Bredband, tv
Länsförsäkringar Sörmland	Fastighetsförsäkring

Föreningen har en deltidsanställd trappstäderska.

Tor-Leif Thuresson har varit vicevärd.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Laga trapporna ner till källarna 15-17-19
2025	Måla väggen där skorstenen satt Skolgatan 17
2025	Laga spricka vid norra gaveln Skolgatan 15
2027	Måla socklarna utvändigt 15-17-19
2027	Fuktspärr på Skolgatan 15-17 -19

Arbeten i underhållsplanen kan flyttas till ett annat år

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	63	61	76	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 120	2 141	2 181	1 990	2 007
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 232	2 255	2 297	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	312	278	203	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	606	582	582	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	98	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	586	567	570	579
Nettoomsättning, tkr	1 874	1 711	1 650	1 667	1 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	-352	-162	-64	-370	148
Soliditet, %	24	27	28	30	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.*

*Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.*

*Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.*

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader samt större underhållsarbeten. Lånen har under 2023 konverterats vilket har gjort att räntekostnaderna har ökat ordentligt. Kassaflödet är positivt under året. Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 20% från och med 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	52 586	0	0	52 586
Underhållsfond, kr	1 481 207	0	-135 502	1 345 706
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 533 793</b>	<b>0</b>	<b>-135 502</b>	<b>1 398 292</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 120 218	-161 622	135 502	1 094 098
Årets resultat, kr	-161 622	161 622	-352 490	-352 490
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>958 596</b>	<b>0</b>	<b>-216 988</b>	<b>741 608</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 492 389</b>	<b>0</b>	<b>-352 490</b>	<b>2 139 900</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 235 502 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	958 596
Årets resultat, kr	-352 490
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	235 502
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>741 608</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>741 608</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 873 548	1 710 772
Övriga rörelseintäkter	3	112 901	2 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 986 449</b>	<b>1 713 657</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 309 845	-1 183 646
Övriga externa kostnader	5	-152 152	-132 099
Underhåll enligt plan	6	-235 502	-39 302
Personalkostnader och arvoden	7	-116 283	-134 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 523	-301 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 115 305</b>	<b>-1 791 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-128 856</b>	<b>-77 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 651	-84 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 634</b>	<b>-84 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-352 490</b>	<b>-161 622</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 490</b>	<b>-161 622</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 184 395	8 485 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 184 395</b>	<b>8 485 918</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 184 895</b>	<b>8 486 418</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		340	0
Övriga fordringar		149	4 853
Avräkningskonto HSB Södermanland		596 095	812 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 939	28 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>635 523</b>	<b>846 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>635 523</b>	<b>846 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 820 418</b>	<b>9 333 104</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 586	52 586
Fond för yttre underhåll		1 345 706	1 481 207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 398 292</b>	<b>1 533 793</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 094 098	1 120 218
Årets resultat		-352 490	-161 622
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>741 608</b>	<b>958 596</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 139 900</b>	<b>2 492 389</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 195 350	6 259 110
Leverantörsskulder		93 211	150 295
Aktuella skatteskulder		26 986	15 180
Övriga skulder	15	30 839	42 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	334 132	373 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 680 518</b>	<b>6 840 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 820 418</b>	<b>9 333 104</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-352 490	-161 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		301 523	301 523
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 967</b>	<b>139 901</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-340	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 247	-27 447
Förändring av leverantörsskulder		-57 084	31 277
Förändring av kortfristiga skulder		-39 352	170 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-152 990</b>	<b>314 161</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-63 760	-116 890
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-63 760</b>	<b>-116 890</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-216 750</b>	<b>197 271</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		812 845	615 574
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>596 095</b>	<b>812 845</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 359 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	1 840 932	1 659 069
Hyror	42 000	39 600
Hysesbortfall	-25 800	-25 200
Intäkter konsumtionsavgift	4 509	23 081
Övriga intäkter	11 907	14 223
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 873 548</b>	<b>1 710 773</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 885
Elstöd	108 986	0
Ersättning från försäkringsbolag	3 915	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>112 901</b>	<b>2 885</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	374	743
Löpande underhåll	55 305	72 749
Elavgifter	35 431	54 320
Uppvärmningsavgifter	486 196	554 761
Vatten och avlopp	391 066	204 717
Sophämtning	50 963	68 420
Försäkringar	28 988	26 354
Kabel-TV/bredband	117 958	37 987
Fastighetsskötsel	84 829	121 872
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	57 362	52 294
Övriga kostnader	1 373	0
Kundbonus	0	-10 572
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 309 845</b>	<b>1 183 645</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	13 875	10 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	87 128	82 640
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultarvoden	10 875	1 250
Medlemsavgift HSB	14 750	14 750
Möteskostnader	2 061	2 810
Fritidsverksamhet	0	308
Överlåtelseavgift	8 874	10 832
Pantförskrivningsavgift	3 590	4 330
Representation, avdragsgill	1 600	2 000
Kreditupplysning	2 982	405
Kontorsmaterial och trycksaker	4 817	2 023
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>152 152</b>	<b>132 098</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	235 502	39 302
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>235 502</b>	<b>39 302</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Löner anställda	34 863	34 863
Arvode styrelse	32 200	42 200
Arvode vicevärd	21 782	28 643
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	5 772	1 600
Kostnadsersättningar	0	555
Sociala avgifter	20 666	24 401
Övriga personalkostnader	0	1 200
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>116 283</b>	<b>134 462</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1950.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 818 731	13 818 731
Ingående anskaffningsvärde mark	23 449	23 449
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 842 180</b>	<b>13 842 180</b>
Ingående avskrivningar	-5 356 261	-5 054 738
Årets avskrivningar	-301 523	-301 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 657 784</b>	<b>-5 356 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 184 396</b>	<b>8 485 919</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	173 000	173 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 348 000	3 348 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	32 000	32 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 953 000</b>	<b>16 953 000</b>

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 6 och Domareringen 3

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 930	100 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 930</b>	<b>100 930</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-100 930	-100 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 930</b>	<b>-100 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 939	28 988
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>38 939</b>	<b>28 988</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,944	2024-10-28	2 061 250	2 082 500
Swedbank Hypotek AB	5,079	2024-10-28	2 061 250	2 082 500
Swedbank Hypotek AB	5,099	2024-10-28	2 072 850	2 094 110
			<b>6 195 350</b>	<b>6 259 110</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 195 350	-6 131 590
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-0	-127 520
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 195 350

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	6 612 000	6 612 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 612 000</b>	<b>6 612 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	6 195 350	6 259 110
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 195 350</b>	<b>6 259 110</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisningskonto för moms	727	4 789
Personalens källskatt	17 216	21 222
Lagstadgade sociala avgifter	12 895	16 628
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>30 838</b>	<b>42 639</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	59 657	26 968
Förutbetalda hyror och avgifter	160 552	141 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 411	163 082
Avtalsplacerade betalningar	2 513	41 579
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>334 133</b>	<b>373 491</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Draken i Vingåker med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Yngve Olsson  
Ordförande

Kristina Sköldin  
Ledamot

Marianne Widell  
Ledamot

Tor-Leif Thuresson  
Ledamot

Claes Bothin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats och skrivits under digitalt

Sören Ericsson  
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Draken i Vingåker, org.nr. 718500-1174

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Draken i Vingåker för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.



## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Draken i Vingåker för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Ericsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YNGVE OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:25:58



**KRISTINA SKÖLDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 19:42:28



**MARIANNE WIDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:29:51



**TOR-LEIF THURESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:34:40



**CLAES BOTHIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 04:28:56



**SÖREN ERICSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 06:45:27



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:34:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SÖREN ERICSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 06:46:38



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:34:08



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.