



# Årsredovisning 2023



**Brf Draknästet**

**Org nr 769626-5730**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Draknästet, med säte i Österåkers kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 september 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Berga 13:1 i Österåkers kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 2 våningar med totalt 4 bostadsrätter. Den totala boytan är 532 kvm. Total markareal är 1 656 kvm. Föreningen disponerar 4 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st            5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2015-2029.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 12 514 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 832 000 kr och markvärdet är 2 682 000 kr. Värdeår är 2014.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2014.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Fram tills dess att en underhållsplan är framtagen sätts medel av enligt avsättningsplanen i föreningens ekonomiska plan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Joakim Råberg	ordförande
Curt Olsson	sekreterare
Anders Eriksson	ledamot
Michaela Fletcher	ledamot
Gudrun Eriksson	suppleant
Charlotte L'Estrade	suppleant
Karin Linder	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector Forsikring.

### Revisor

Tomas Ericson, auktoriserad revisor på BOREV Revision AB, har valts som föreningens ordinarie revisor.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes med 13,6% fr.o.m 2023-08-01.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 7 (7) medlemmar. Under året har ingen medlem tillträtt eller utträtt ur föreningen. Ingen överlåtelse har skett under året (förra året: 0 st).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	299	283	283	283
Resultat efter finansiella poster	-194	-84	-20	-41
Soliditet (%)	80,3	80,3	78,4	78,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	562	532	532	532
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 398	9 398	10 714	10 714
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 398	9 398	10 714	10 714
Sparande per kvm (kr/kvm)	-133	61	182	143
Räntekänslighet (%)	16,7	17,7	20,1	20,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	104	80	76	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	97,9	100,0	100,0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Medlemmarna har egna abonnemang för el och uppvärmning.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade omkostnader.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 000 000	38 898	-210 286	-84 296	<b>20 744 316</b>
Disposition av föregående års resultat:		9 090	-93 386	84 296	<b>0</b>
Årets resultat				-193 893	<b>-193 893</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 000 000</b>	<b>47 988</b>	<b>-303 672</b>	<b>-193 893</b>	<b>20 550 423</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-303 672
årets förlust	-193 893
	<b>-497 565</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	9 090
i ny räkning överföres	-506 655
	<b>-497 565</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	299 207	283 200
Övriga rörelseintäkter		-7	6 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>299 200</b>	<b>289 200</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-96 968	-96 825
Övriga externa kostnader	4	-34 989	-29 198
Avskrivningar		-123 289	-117 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-255 246</b>	<b>-243 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 954</b>	<b>46 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 265	-130 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 847</b>	<b>-130 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 893</b>	<b>-84 296</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 893</b>	<b>-84 296</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	13 064 000	13 181 000
Mark		12 162 350	12 162 350
Inventarier, verktyg och installationer	6	69 184	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 295 534</b>	<b>25 343 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 295 534</b>	<b>25 343 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	235 283	216 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 845	10 184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>245 128</b>	<b>226 921</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		63 658	248 667
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>63 658</b>	<b>248 667</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>308 786</b>	<b>475 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 604 320</b>	<b>25 818 938</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		21 000 000	21 000 000
Fond för yttre underhåll		47 988	38 898
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 047 988</b>	<b>21 038 898</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-303 672	-210 286
Årets resultat		-193 893	-84 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-497 565</b>	<b>-294 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 550 423</b>	<b>20 744 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		4 598	30 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	49 299	44 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 053 897</b>	<b>5 074 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 604 320</b>	<b>25 818 938</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-193 893	-84 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		123 289	117 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-70 604</b>	<b>32 704</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		153	-584
Förändring av leverantörsskulder		-25 521	26 052
Förändring av kortfristiga skulder		4 796	594
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-91 176</b>	<b>58 766</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 473	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-75 473</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-166 649</b>	<b>-641 234</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		455 057	1 096 291
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>288 408</b>	<b>455 057</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	299 207	283 200
	<b>299 207</b>	<b>283 200</b>

I årsavgiften ingår vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	21 149	32 984
Serviceavtal	1 049	0
Reparationer	133	0
Fastighetsel	10 042	10 979
Vatten och avlopp	45 504	31 559
Avfallshantering	3 763	4 306
Försäkringskostnader	14 747	13 711
Förbrukningsinventarier	0	2 204
Förbrukningsmaterial	581	1 082
	<b>96 968</b>	<b>96 825</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	14 775	10 875
Ekonomisk förvaltning	14 320	12 965
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga poster	4 644	4 108
	<b>34 989</b>	<b>29 198</b>

### Not 5 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 000	14 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-819 000	-702 000
Årets avskrivningar	-117 000	-117 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-936 000</b>	<b>-819 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 064 000</b>	<b>13 181 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 832 000	9 832 000
Taxeringsvärden mark	2 682 000	2 682 000
	<b>12 514 000</b>	<b>12 514 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	75 473	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 473</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-6 289	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 289</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 184</b>	<b>0</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 533	10 347
Avräkningskonto förvaltare	224 750	206 390
	<b>235 283</b>	<b>216 737</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	6 386	5 806
Förutbetald förvaltning	3 459	3 344
Förutbetald hyra, hjärtstartare	0	1 034
	<b>9 845</b>	<b>10 184</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,35	2024-03-21	5 000 000	5 000 000
			<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 000 000	-5 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånet löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 5 000 000 kronor.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	6 688	5 438
Revision	14 500	13 500
Fastighetsel	1 311	1 965
Förutbetalda avgifter och hyror	26 800	23 600
	<b>49 299</b>	<b>44 503</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
	<b>5 700 000</b>	<b>5 700 000</b>

Åkersberga den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Joakim Råberg  
Ordförande

Curt Olsson

Anders Eriksson

Michaela Fletcher

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB