

Årsredovisning 2021

BRF DRAKEN 20

716417-7268



AS KR
AS RS

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DRAKEN 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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 kommit 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.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1982-05-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Draken 20, organisationsnummer 716417-7268, Wollmar Yxkullsgatan 15A, 118 50 Stockholm på adressen Wollmar yxkullsgatan 15 i Stockholm. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 121 kvm och 1 lokal om 290 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Bergman	Ordförande
Anne Christina Ekberg	Suppleant
Jerk Allvar	Suppleant
Alessandro Gardini	Styrelseledamot
Karin Ellström	Styrelseledamot
Peter Öhman	Styrelseledamot

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'K', and 'AS' and 'PS'.

VALBEREDNING

Sara Thor, Malin Gardini.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelseledamöter två i förening

REVISORER

Claes Åke Thimrén Revisor suppleant
Olov Fäst Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021 ny undercentral installerad

2021 avloppsstammar rengjorda

Kostnad för dessa två åtgärder, 445 tkr, täcks genom ett uttag ur fonden för yttre underhåll

PLANERADE UNDERHÅLL

2022 Inga stora renoveringar är planerade för 2022.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har genomfört 2 husfixardagar med efterföljande lunch.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ob KR
AF RF

EKONOMI

Föreningens ränteutgifter under 2021 har varit låga pga det gynnsamma ränteläget. Medlemsavgifterna har därför hållits oförändrade. För 2022 beräknar styrelsen att nuvarande intäkter och kostnader balanserar varandra och ser därför i nuläget inget skäl att höja medlemsavgifterna. Detta kan dock ändras om ränteläget försämras.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser gjorts:

Louisa Åkerfeldt har överlåtit sin lägenhet till Erik Henriksson samt förändring i ägarandelar Starrsjö

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 271	1 244	1 227
Resultat efter fin. poster	-242	195	181
Soliditet, %	31	32	30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	2 335	-	-	2 335
Fond, yttre underhåll	740	-	-327	412
Balkongfond	45	-	11	56
Skorstensfond	29	-	2	31
Dispositionsfond	409	-	-	409
Balanserat resultat	46	77	-	123
Årets resultat	77	-77	72	72
Eget kapital	3 682	0	-242	3 440

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	123
Årets resultat	72
Totalt	195

Styrelsen föreslår att det sammantagna resultatet balanseras i ny räkning.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

KR
OB
AF AF

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 271	1 230
Rörelseintäkter		2	3
Summa rörelseintäkter		1 274	1 233
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 062	-573
Övriga externa kostnader	7	-71	-74
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283	-272
Summa rörelsekostnader		-1 416	-919
RÖRELSERESULTAT		-143	314
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-104	-123
Summa finansiella poster		-100	-119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-242	195
Bokslutsdispositioner		314	-118
ÅRETS RESULTAT		72	77

Handwritten signatures and initials: *AF*, *KR*, *AB*

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	10 524	10 808
Summa materiella anläggningstillgångar		10 524	10 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 524	10 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		180	176
Övriga fordringar	10	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52	33
Summa kortfristiga fordringar		233	210
Kassa och bank			
Kassa och bank		311	430
Summa kassa och bank		311	430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		544	640
SUMMA TILLGÅNGAR		11 069	11 448

AF
AF
AF
AF

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 335	2 335
Dispositionsfond		409	409
Fond för yttre underhåll, balkong och skorsten		500	814
Summa bundet eget kapital		3 244	3 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123	46
Årets resultat		72	77
Summa fritt eget kapital		195	123
SUMMA EGET KAPITAL		3 440	3 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 183	3 998
Summa långfristiga skulder		7 183	3 998
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		102	3 444
Leverantörsskulder		54	57
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	285	263
Summa kortfristiga skulder		446	3 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 069	11 448

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Draken 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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	1,76-10 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	703	676
Årsavgifter, bostäder	553	551
Övriga intäkter	6	7
Övriga årsavgifter	11	0
Summa	1 274	1 233

	2021	2020
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
Besiktning och service	30	45
Fastighetsskötsel	2	2
Snöskottning	18	3
Städning	39	49
Trädgårdsarbete	0	3
Summa	89	102
NOT 4, REPARATIONER		
Reparationer	54	49
VA	99	0
Värme	346	0
Summa	499	49
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
Fastighetsel	60	51
Sophämtning	27	38
Uppvärmning	234	200
Vatten	28	30
Summa	349	319
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetsförsäkringar	35	24
Fastighetsskatt	88	77
Kabel-TV	3	3
Summa	126	103
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kameral förvaltning	23	23
Övriga förvaltningskostnader	48	51
Summa	71	74


NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	123
Summa	104	123

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955	10 533
Årets inköp	0	1 422
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955	11 955
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 148	-876
Årets avskrivning	-283	-272
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 431	-1 148
Utgående restvärde enligt plan	10 524	10 808

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 194	13 194
Taxeringsvärde mark	26 022	26 022
Summa	39 216	39 216

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	11	12
Förvaltning	13	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	11
Summa	52	33



NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-10-28	1,50 %	1 353	1 398
SEB	2024-05-28	1,32 %	1 335	1 365
SEB	2024-09-28	1,94 %	1 971	1 971
SEB	2024-06-28	1,07 %	600	600
SEB	2024-12-28	1,38 %	2 000	2 000
SBAB	2021-03-08	2,09 %		82
Summa			7 259	7 416

Varav kortfristig del

76

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Ei	9	5
Förutbetalda avgifter/hyror	231	223
Uppvärmning	35	28
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	285	263

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 182	8 182
Summa	8 182	8 182

Handwritten signatures and initials:
A large blue arrow pointing downwards with the initials "UK".
Below it, the initials "AS" and "PS" are written in blue ink.

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 30

Ort och datum


Anders Bergman
Ordförande


Alessandro Gardini
Styrelseledamot


Karin Ellström
Styrelseledamot


Peter Öhman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 30


Olov Fäst
Revisor

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2021 för
BRF Draken 20, Wollmar Yxkullsgatan 15A, 118 50 STOCKHOLM

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021 i BRF Draken 20.

Jag tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställts
- Att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2022-04-30



Olov Fäst

Av föreningsstämman vald revisor för år 2021