

Årsredovisning

2022

Brf. Draken 12
Org.nr 769604-0869



Hornsgatan under ommålning 2022. Överst syns de nymålade loftgångarna: fasad, dörrar och räcke.

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.

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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Om föreningen.....	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	6
Planerat underhåll och investeringar	7
Ekonomi	9
Räkenskaper	13
Flerårsöversikt.....	13
Förändring av eget kapital.....	13
Resultatdisposition	14
Resultaträkning.....	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter.....	19
Revisionsberättelse.....	

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 12

Styrelsen för Brf. Draken 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Om föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-08.

Föreningens fastighet, Drakenberg 12, byggdes 1967 för Svenska Bostäder och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande avtal löper t.o.m. 2027.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 300 lägenheter och 13 lokaler, varav 28 lägenheter och 13 lokaler är hyresrätter. Föreningen har även 3 gästlägenheter för uthyrning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 639 kvm lokal- och förrådsytor.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus, baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas, och beskattning sker med 22 % om underlaget är positivt.

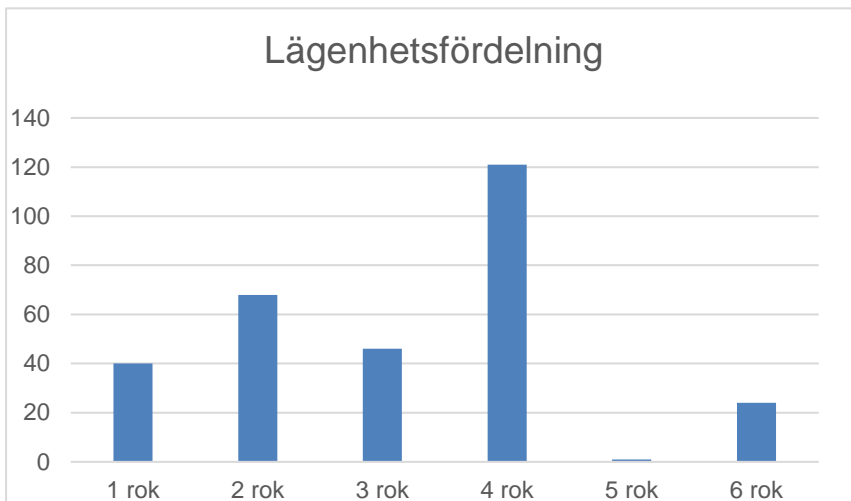
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

Total bostadsyta: 23 908 kvm, varav 2 035 kvm är hyresrätter

Total lokalyta: 1 554 kvm

Total förrådsyta: 1 179 kvm



Antal Storlek

40	1 rum och kök
68	2 rum och kök
46	3 rum och kök
121	4 rum och kök
1	5 rum och kök
24	6 rum och kök

Lokalkontrakt:

Lokal 2008	101 kvm
Lokal 2009	15 kvm
Lokal 2010	67 kvm
Lokal 2013	76 kvm
Lokal 2014	204 kvm
Lokal 2015	514 kvm
Lokal 2017	62 kvm
Lokal 2018	67 kvm
Lokal 2020	15 kvm
Lokal 2031	61 kvm
Lokal 2033	128 kvm
Lokal 2041	127 kvm
Lokal 2044	117 kvm

Storlek:

Under 2022 har 2 lokalavtal nytecknats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 424 medlemmar.

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiterades säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, dvs. 1 208 kr år 2022. Pantsättningsavgift debiterades vid varje pantsättning med 1 % av prisbasbeloppet, dvs. 483 kr år 2022. Detta är administrationskostnader som Simpleko tar ut av vår förening.

Höjning av årsavgiften för 2023 med 10 % aviserades i november 2022. Detta är den första höjningen på nästan 10 år.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-04-03 bestått av:

Ordinarie	Gustav Lenninger	ordförande
	Christer Erlandson	vice ordförande
	Tore Johansson	kassör
	Roland Karlsson	sekreterare
	Birgitta Lundgren	
	Maki Fujita	
	Olof Nilsson Heijer	
Suppleanter	Peeter Hommik	
	Anna Wester	
Revisorer	Ågerup Revision	Erik Ågerup
	Lena Malmberg	föreningens lekmannarevisor
Valberedning	Ola Palm	sammankallande
	Anders Lundgren	
	Nils Hugo Stockhaus	

Fastigheten

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) skedde under 2022. Åtgärder i enskilda lägenheter måste utföras innan vi kan få ett intyg.

Radonundersökning, med godkänt resultat, genomfördes 2019.

Senaste energideklaration: december 2022.

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsservice	ADB Fastighetsservice AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB Hisskontakt Norden AB (februari 2022)
Jourservice	Securitas Sverige AB
Sophämtning miljöstuga	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB Svenska Servicestyrkan AB (oktober 2022)
Sopsug	Sopsug i Högalid Samfällighetsförening
Entrémattor	Bergslagens Mattleasing AB
Städning	Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Snöröjning	PEAB AB

Internet	Ownit Broadband AB (omtecknat februari 2022)
TV	Tele2 AB (tidigare Comhem AB)

Förening har ett nytt avtal från 1 februari 2022 med bredbandsoperatören Ownit. Topp hastigheten ökades till 1 gigabit per sekund i båda riktningarna.

Långvarigt missnöje med hissdriften ledde till byte av hisservicefirma till Hisskontakt Norden AB från 1 februari 2022. Bytet ledde till färre driftsstopp och lägre kostnader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och investeringar

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 092 000 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 2 580 000 kronor, vilken har tagits ur den yttre reparationsfonden.

Styrelsens arbete

Styrelsen har till uppgift att handlägga alla frågor som rör förvaltningen av bostadsrättsföreningen förutom sådana som hanteras av föreningsstämman. Styrelsens ledamöter ska kontinuerligt hålla sig informerade om föreningens verksamhet och händelser av väsentlig betydelse. Till sitt stöd har styrelsen en egen förvaltningsorganisation. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko.

Under 2022 utvärderades systemet för att tillvarata värmeenergin i ventilationsfrånluften på Drakenbergsgatan 19–23. Höga energipriser gör att styrelsen bedömer att lönsamhet bäst kan uppnås nattetid då elpriserna är lägre än på dagen. För att utnyttja detta fordras en separat elmätare med timdebitering. Den beställdes under hösten men hann inte levereras under verksamhetsåret.

Som redan nämnts i förra årets Årsredovisning har Stockholms stad meddelat att man är villig att sälja tomtmarken, till 85 % av markvärdet enligt 2019 års taxering, för flerbostadshus som har tomträttsavtal. Styrelsen gjorde ett omfattande analysarbete under våren och sommaren. Se vidare i slutet av ekonomiavsnittet.

För att kunna bistå flyktingar från kriget i Ukraina, har kontrakt för två hyreslägenheter tecknats med Stockholms stad.

Boverket utannonserade 2021, genom Länsstyrelsen, möjligheten till ekonomiskt stöd för energieffektiviseringar av flerbostadshus. Föreningen ansökte om stöd till stora insatser för en bättre energistandard och fick positivt besked i juni 2022. Ett medlemsmöte med information om energisparprojektet hölls den 19 december.

Efter flera års diskussion togs beslut om beställning av ett digitalt nyckelsystem, kallat TelKey, för att förenkla nyckelhanteringen för både gästlägenheter och föreningslokal. Även kontraktsskrivningen kommer att förenklas under 2023.

Förvaltningsorganisation

Vår förvaltningsorganisation infördes 2018. Den hanterar det dagliga arbetet med att ge service till de boende, sköta om fastigheten, hantera problem som uppstår, se till att våra lokaler är uthyrda, ta in och rekommendera offerter till styrelsen och leda anlitade entreprenörer.

Föreningens kanslist slutade under juli månad, och Ewa Håkansson började som ny kanslist i december.

Sedan hösten 2022 är Sören Jansson vår fastighetsskötare från ADB Fastighetsskötsel.

Följande personer var av BRF Draken 12 anställda vid utgången av 2022:

<u>Roll</u>	<u>Namn</u>	<u>Anställningsdag</u>	<u>Tjänst</u>
Fastighetschef	Roger Gustavsson	1 januari 2018	100 %
Kanslist	Ewa Håkansson	1 december 2022	50 %
Vaktmästare	Majid Samimian	28 maj 2018	100 %

Löpande underhåll:

Det grova dagvattensröret i källaren på Hornsgatshuset har bytts eftersom det genom rostangrepp läckte i skarvarna.

Medlemsengagemang

Medlemsengagemanget i föreningen är stort. Du som vill delta talar med förvaltningen eller någon i styrelsen, så sätter vi dig i kontakt med likasinnade.

Medlemmar engagerade sig under året bland annat i: cykelutrensning, säkerhet och trädgård. För andra året ordnades en medlemsodling över sommaren. Under 2022 har den medlemsdrivna Facebook-sidan "Drakens grannhjälp" fått stor anslutning. Här utbyter medlemmar tjänster och information.

För att fira föreningens 20-årsjubileum ordnades en fantastisk gårdsfest i föreningens partytält. Den överdådiga förtäringen, lotteriet, tipsrundan och ballongclownerna övervann med lätthet det strilande regnet.

På nyårsafton ordnades fackeltåg tillsammans med grannföreningen Zinken upp på Tantoberget. Nytt för i år var att fyrverkerierna bytts ut mot bengaliska eldar.

Förvaltningen anordnade glögg i valvet till lucia.

Planerat underhåll och investeringar

Avloppsstammar

Styrelsens plan är att fortsätta ett successivt utbyte av de horisontella delarna i badrummen (grodbyte). Till stöd för detta beslutade styrelsen att förlänga den medlemspremie som utgår sedan 2019 vid byte av originalgroda (1967). De stående stammarna är i mycket gott skick, och vi ser därför ingen anledning att planera något byte av dem.

De läckage i stående stam som har förekommit anser vi beror på oförsiktigt arbete när de horisontella rören från renoverade badrum skulle anslutas. (Bedömningen grundar sig på HSB:s främsta rörexpertis.)

Badrumsgrodor

Två medlemmar bytte under 2022 ut originalgrodan i sitt badrum, och således utbetalades en premie om 10 000 kronor vardera, totalt 20 000 kr. I januari 2023 fanns totalt 68 gjutjärnsbrunnar i originalskick kvar i fastighetens badrum. Dessa utgör en allt större risk för vattenskador.

Balkongmålning

Sammanlagt 63 medlemmar (varav 10 även i år) har sedan start hörsammat styrelsens erbjudande att hämta färg på kansliet för att måla sina flagnande balkongsnickerier.

Loftgångar

2021 renoverades ytskikten på betongbjälklagen på loftgångarna mot Hornsgatan. En extern arkitekt

anlitades, och under 2022 omfärgades fasader, dörrar och räcken, så att färgsättningen numera liknar grannhusets. Då detta innebar en estetisk förändring av fastigheten föregicks ommålningen av ett stämmobeslut.

Hissar

Hissen i uppgången Hornsgatan 107 kom tyvärr inte fram till byggstart under året, som planen var. Byte beräknas ske under sommaren 2023.

Digitala ritningar

Under året har våra fastighetsritningar digitaliserats, och vi har nu ett modernt ritningsarkiv. Det innebär att vi även kan uppdatera ritningar för VVS, el och brandsäkerhet.

Rensning av ventilationskanaler

Som ett led i att få en godkänd OVK har ventilationskanalerna nu rensats i samtliga huskroppar.

Det är värt att påminna om att bostadsrättsinnehavaren, inte föreningen, är ansvarig för förändringar av ventilationen som kan ha gjorts i lägenheten. Förvaltningen för dialog med de medlemmar som behöver vidta åtgärder för att återställa funktionen i sin lägenhet.

Sopsugssamfälligheten

Genom medlemskap i sopsugsanläggningen har föreningen dispens fram till halvårsskiftet 2024 från kravet på insamling av matavfall. Vi fick under året en uttaxering på 367 705 kr från samfälligheten för större rörunderhåll vid brf Zinken.

Elbesparing mot Hornsgatan

Under 2022 har elkostnaderna höjts väsentligt. Som ett led i att sänka elförbrukningen installerades tidur som släcker loftgångsbelysningen mellan klockan 23 och 06 på natten. Under denna tid kan man manuellt tända belysningen.

Stöd för energieffektivisering i flerbostadshus

Det beviljade stödet för energieffektivisering omfattar åtgärder för:

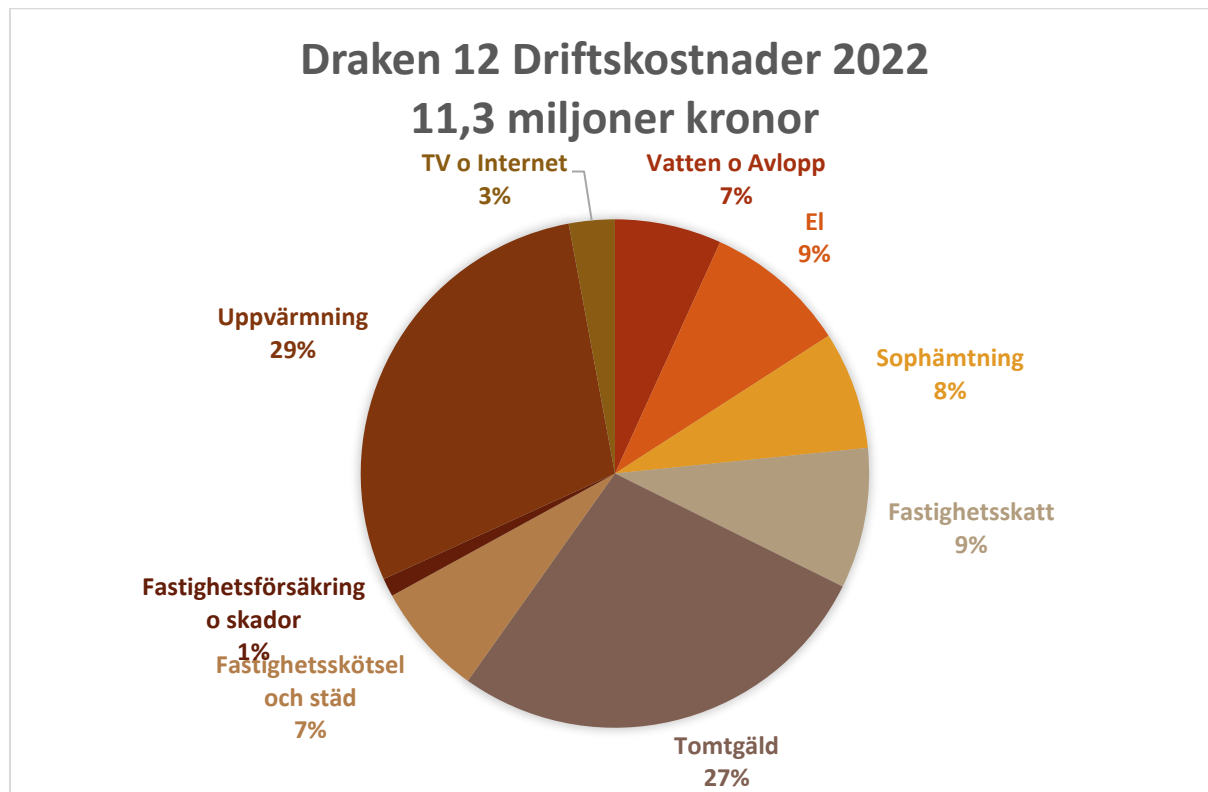
- Klimatskalet – förbättrade isoleregenskaper för fönster- och fönsterpartier mot balkonger.
- Elproduktion – installation av solceller och eget elnät i föreningen.
- Energiåtervinning – utbyggnad av frånluftsåtervinning i alla byggnader.
- Styr och regler – förbättrad kontroll och styrning av uppvärmningen samt fastighetsdriften.

För att vi ska erhålla stödet krävs att åtgärderna är genomförda till december 2024. Ytterligare en förutsättning var att bindande investeringar gjordes redan under 2022. Detta krav uppfylldes genom beställning av nya fläktar och frånluftsvärmebatterier, sensorer för temperaturavläsning i lägenheter och avtal med Home Solutions AB om ett system som gör föreningen till elleverantör till de boende. Föreningen kontrakterade två konsultfirmor för att under januari-februari 2023 inventera, analysera och ta fram lösningsförslag på upprustning av samtliga fönster och fönsterpartierna mot balkongerna.

Ekonomi

Följande tre diagram visar fördelningen av föreningens intäkter och kostnader under 2022 samt en specifikation av det största kostnadsområdet, som är driftskostnader.





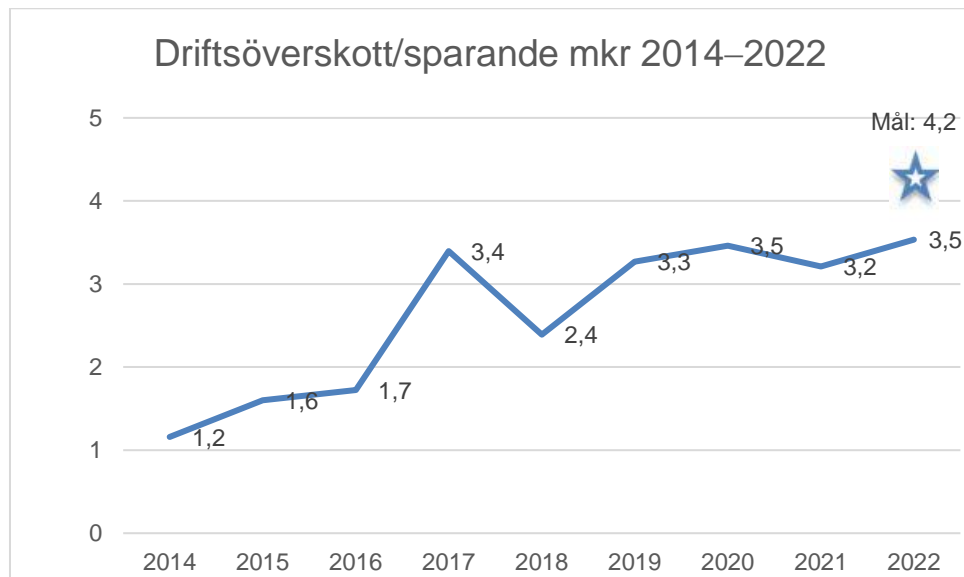
Den interna relationen mellan föreningens olika driftskostnader 2022 är i stort sett densamma som föregående år. En omfördelning har skett mellan el, som har ökat sin andel från 5 till 9 procent, och uppvärmning, som har minskat sin andel från 33 till 29 procent.

Utfall 2022

Styrelsen följer föreningens ekonomi genom ett mått som vi kallar driftsöverskott, vilket definieras: Driftsöverskott = Resultat + Planerat underhåll + Avskrivningar. Driftsöverskottet är föreningens sparande för att klara framtida renoveringsbehov och kostnadsökningar. Driftsöverskottet för 2022 uppgår till 3,5 miljoner kronor enligt nedan.

Resultat	-2,7 miljoner kronor
Planerat underhåll	+2,6 miljoner kronor
Avskrivningar	+3,6 miljoner kronor
<hr/> Summa driftsöverskott	<hr/> +3,5 miljoner kronor

Diagrammet nedan visar utvecklingen av årligt driftsöverskott sedan 2014. Stjärnan visar styrelsens mål, 4,2 miljoner, baserat på den långsiktiga underhållsplanen.



Kommentar till utfallet 2022

Årets underskott på 2,7miljoner kronor är cirka 3,1miljoner kronor lägre än 2021 och cirka 1,7 miljoner lägre än budget. Orsakerna till det lägre underskottet ligger främst i minskade kostnader för planerat underhåll, som sjunkit med 2,8 miljoner kronor och är 1,6 miljoner lägre än budget. Planerat underhåll kommenteras under egen rubrik i förvaltningsberättelsen, men orsakerna till de lägre kostnaderna är bland annat försening av hissrenovering Hornsgatan 107 och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i hus A och B. Elkostnaderna har ökat med 470 000 kronor eller 84 procent. Det beror dels på ökade elpriser, dels på att frånluftsvärmeåtervinningssystemet i hus C kräver el för drift av värmepumpen. Systemet har samtidigt minskat fjärrvärmekostnaderna med 334 000 kronor. På intäktsidan har intäkterna för hyreslägenheter ökat med cirka 650 000 kronor och för lokaler med cirka 240 000 kronor. En tillfällig intäktspost för 2022 på 272 000 kronor har bokförts för retroaktiv ersättning för elförsörjning av den teleantenn på taket som föreningen hyr ut plats för till ett telekommunikationsbolag.

Föreningen är berättigad till elprisstöd för perioden oktober 2021 till september 2022 med 171 000 kronor. I enlighet med bokföringsnämndens rekommendationer har beloppet inte tagits upp som en fordran i bokslutet på grund av de oklarheter som råder kring om och när stödet kommer att betalas ut.

Föreningens lån

Vid utgången av 2022 uppgick föreningens lån oförändrat till 40 miljoner kronor eller 1 673 kronor per kvadratmeter. Efter flera år med låga räntekostnader ökade dessa med 120 000 kronor 2022 jämfört med 2021. Föreningens lån omsattes per den 1 december, och efter upphandling har föreningen nu sina lån hos Nordea med 3 månaders rörlig Stiborränta. Lånen ska omsättas igen per den 1 december 2023.

Finansiering av energieffektiviseringsprojektet

Föreningen erhöll under året ett förskott på statsbidrag för energieffektiviseringsprojektet med 12,5 miljoner kronor. Då utgifterna för projektet i huvudsak uppkommer under senare delen av 2023 och 2024 har 12 miljoner tillfälligt placerats på räntebärande konton med löptider mellan 3 och 9 månader, vilket genererat intäktsräntor med cirka 50 000 kronor.

Draken 12:s ekonomi jämförd med andra föreningars

På nästa sida redovisas ekonomiska nyckeltal under rubriken Flerårsöversikt.

För tre viktiga nyckeltal jämförs i tabellen nedan Draken 12:s värden 2022 med genomsnittet för HSB:s bostadsrättsföreningar i Stockholm 2021. Att nyckeltal för just HSB har valts är helt enkelt för att de är tillgängliga (dock ännu inte för 2022).

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter bostadsyta	Draken 12 2022	Genomsnitt HSB Stockholm 2021
Årsavgift	499	709
Lån	1 673	5 408
Sparande	148	207

Draken 12 har lägre årsavgift och mindre lån än den genomsnittliga HSB-föreningen i Stockholm. Föreningen ligger alltså väl till i fråga om belåning och årsavgift. Vi ser att sparandet på sikt behöver öka något för att finansiera föreningens långsiktiga underhållsplan. Tidigare utredningar, och även den senast framtagna underhållsplanen, har visat att ett årligt driftsöverskott på 4,2 miljoner kronor skulle behövas. Beloppet motsvarar ett sparande – ett driftsöverskott – på 175 kronor per kvadratmeter.

Möjlighet att köpa tomten

Tomträttsavgälden är jämte fjärrvärmens den största posten i föreningens budget. Frågan om huruvida denna post går att påverka har diskuterats bland medlemmar genom åren. Diskussionen har främst gällt den stora höjning som ligger framför oss 2027.

Styrelsen har under 2021 och 2022 utrett förutsättningarna för att friköpa tomten. Styrelsen har efter sommaren måst konstatera att det pris som Stockholms stad skulle erbjuda vid ett köp inte är möjligt för föreningen att finansiera. Dialog har förts med banker och HSB. Banken är inte villig att låna föreningen de pengar som krävs, och den utredning som HSB har gjort åt föreningen landar i en avrådan från köp av tomten med de förutsättningar som gäller.

I oktober 2022 hölls ett välbesökt informationsmöte för medlemmarna i frågan, och information från mötet finns upplagd på föreningens hemsida.

Räkenskaper

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 156 428	18 983 349	18 438 727	18 340 811
Resultat efter fin. poster	-2 726 359	-5 826 176	-2 617 291	-1 509 105
Soliditet, %	86	89	89	88
Yttre fond	30 302 735	29 349 156	31 635 812	30 623 714
Taxeringsvärde	1 143 000 000	761 200 000	761 200 000	761 200 000
Bostadsyta, kvm	23 908	23 908	23 908	23 908
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	499	499	499	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 673	1 673	1 673	1 879
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,07	1,25	1,21
Driftsöverskott/sparande per kvm, kr	148	132	145	137
Belåningsgrad, %	10,13	10,04	9,95	11,08

Driftsöverskott definieras som: Årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: Fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Årets resultat	Yttre fond, avsättning	Yttre fond, uttag	2022-12-31
Insatser	334 148 651	-				334 148 651
Upplåtelseavgifter	71 782 575	-				71 782 575
Fond, yttre underhåll	29 349 156	-		3 534 005	-2 580 426	30 302 735
Balanserat resultat	-66 547 749	-5 826 176				-73 327 504
Årets resultat	-5 826 176	5 826 176	-2 726 359			-2 726 359
Eget kapital	362 906 456	0	-2 726 359			360 180 097

Brf Draken 12
769604-0869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-73 327 504
Förändring yttre fond	-953 579
Årets resultat	-2 726 359
Totalt	<u>-77 007 442</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

I ny räkning överföres	-77 007 442
	<u>-77 007 442</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		19 912 521	18 981 399
Rörelseintäkter		818 254	607 248
Summa rörelseintäkter		20 730 776	19 588 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-15 613 630	-18 191 656
Övriga externa kostnader	7	-1 121 509	-743 390
Personalkostnader	8	-2 548 816	-2 418 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 679 938	-3 633 276
Summa rörelsekostnader		-22 963 893	-24 986 382
RÖRELSERESULTAT		-2 233 117	-5 397 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	56 798	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-550 040	-428 446
Summa finansiella poster		-493 242	-428 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 726 359	-5 826 176
ÅRETS RESULTAT		-2 726 359	-5 826 176

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	394 886 520	398 463 708
Maskiner och inventarier	12	1 609 377	112 182
Pågående projekt	13	369 032	1 506 946
Summa materiella anläggningstillgångar		396 864 929	400 082 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		396 864 929	400 082 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		724 866	367 736
Övriga fordringar	14	74 558	725 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 511 150	1 181 038
Summa kortfristiga fordringar		2 310 574	2 273 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 400 486	6 289 381
Summa kassa och bank		19 400 486	6 289 381
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 711 060	8 563 266
SUMMA TILLGÅNGAR		418 575 989	408 646 102

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		405 931 225	405 931 225
Fond för yttre underhåll		30 302 735	29 349 156
Summa bundet eget kapital		436 233 960	435 280 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-73 327 504	-66 547 749
Årets resultat		-2 726 359	-5 826 176
Summa fritt eget kapital		-76 053 863	-72 373 925
SUMMA EGET KAPITAL		360 180 097	362 906 456
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	40 000 000	40 000 000
Övriga långfristiga skulder		277 334	222 191
Summa långfristiga skulder		40 277 334	40 222 191
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 581 114	2 036 734
Skatteskulder		125 897	79 897
Övriga kortfristiga skulder		12 912 502	186 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 499 045	3 213 859
Summa kortfristiga skulder		18 118 558	5 517 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		418 575 989	408 646 102

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	6 289 381	8 616 251
Resultat efter finansiella poster	-2 726 359	-5 826 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 679 938	3 633 276
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	953 579	-2 192 900
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 689	-140 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 601 103	1 392 251
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	13 517 993	-941 488
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-462 030	-1 495 127
Kassaflöde från investeringar	-462 030	-1 495 127
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	55 143	109 745
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	55 143	109 745
Årets kassaflöde	13 111 106	-2 326 870
Likvida medel vid årets slut	19 400 486	6 289 381

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Draken 12 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	120 år
Om- och tillbyggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år
Maskiner, inventarier och installationer	5-20 år

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 och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ, som enligt stadgarna är styrelsen, och omförelsering görs via balanserat resultat. Reservering har skett med 3 534 005 kr och ianspråktagande med 2 580 426 kr.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Av föreningens lån förfaller 40 000 000 kr till omförhandling under 2023. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Not 2, Rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	0	26 768
Hysesintäkter, bostäder	3 202 687	2 546 817
Hysesintäkter, lokaler	4 973 464	4 735 784
Retroaktiv el (antenn)	272 032	0
Årsavgifter, bostäder	10 916 916	10 917 097
Övriga intäkter	1 365 677	1 362 181
Summa	20 730 776	19 588 647

Not 3, Fastighetskötsel	2022	2021
Besiktning och service	235 620	222 725
Fastighetskötsel	530 001	571 261
Snöskottning	103 547	103 230
Städning	397 191	441 077
Trädgårdsarbete	149 824	65 172
Summa	1 416 184	1 403 465

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	1 092 031	1 029 948
Planerat underhåll	2 580 426	5 344 716
Summa	3 672 457	6 374 664

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	1 030 918	560 637
Sophämtning bostäder	480 844	343 601
Sophämtning miljöstuga	370 432	543 317
Uppvärmning	3 276 404	3 610 939
Vatten	770 309	768 826
Summa	5 928 906	5 827 320

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	132 475	126 261
Fastighetsskatt	1 015 700	889 700
Kabel-TV	330 808	354 830
Självrisker	0	98 316
Tomträttsavgälder	3 117 100	3 117 100
Summa	4 596 083	4 586 207

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	253 664	247 607
Förbrukningsmaterial	104 692	46 643
Konsultkostnader	125 661	0
Revisionsarvoden	108 550	99 154
Övriga förvaltningskostnader	528 941	349 986
Summa	1 121 509	743 390

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Erhållna bidrag för personal	-144 121	-189 452
Löner, arbetare	390 458	365 339
Löner, tjänstemän	941 736	986 748
Sociala avgifter	769 578	777 742
Styrelsearvoden	506 704	476 000
Uttagsbeskattning	84 215	0
Övriga personalkostnader	246	1 684
Summa	2 548 816	2 418 060

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter från bank	56 656	0
Övriga ränteintäkter	142	5
Summa	56 798	5

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	548 382	427 966
Övriga räntekostnader	1 658	480
Summa	550 040	428 446

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	456 419 435	456 419 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>456 419 435</u>	<u>456 419 435</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-57 955 727	-54 378 539
Årets avskrivning	-3 577 188	-3 577 188
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-61 532 915</u>	<u>-57 955 727</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>394 886 520</u></u>	<u><u>398 463 708</u></u>

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avtal gäller t. o. m. 2027.

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	367 000 000	285 200 000
Taxeringsvärde mark	776 000 000	476 000 000
Summa	1 143 000 000	761 200 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 165 867	1 165 867
Aktiverad investering	1 599 945	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 765 812</u>	<u>1 165 867</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 053 685	-997 597
Avskrivningar	-102 750	-56 088
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 156 435</u>	<u>-1 053 685</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 609 377</u></u>	<u><u>112 182</u></u>

Not 13, Pågående projekt	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt	369 032	1 506 946
Summa	369 032	1 506 946

Not 14, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	74 558	725 111
Summa	74 558	725 111

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	42 514	42 456
Försäkringspremier	103 495	97 978
Förvaltning	0	61 902
Kabel-TV	36 229	35 912
Tomträtt	779 275	779 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 637	163 515
Summa	1 511 150	1 181 038

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2022-12-01			20 000 000
Stadshypotek AB	2022-12-01			20 000 000
Nordea	2023-12-01	2,95 %	40 000 000	
Summa			40 000 000	40 000 000

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

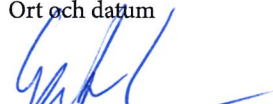
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 kr.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	120 000	120 000
El	141 251	100 187
Förutbetalda avgifter/hyror	2 295 227	2 107 090
Löner	159 303	203 708
Sociala avgifter	50 053	64 005
Uppvärmning	536 834	506 060
Utgiftsräntor	101 439	31 271
Vatten	81 815	62 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 123	19 131
Summa	3 499 045	3 213 859

Not 18, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	121 882 000	121 882 000
Summa	121 882 000	121 882 000

Stockholm, 2023-02-24

Ort och datum



Gustav Lenninger

Ordförande



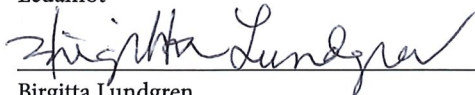
Roland Karlsson

Sekreterare



Olof Nilsson Heijer

Ledamot



Birgitta Lundgren

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 24 feb 2023

Ågerup Revision AB

Erik Ågerup

Auktoriserad revisor



Christer Erlandson

Vice ordförande



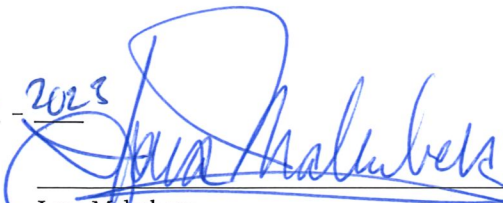
Tore Johansson

Kassör



Maki Fujita

Ledamot



Lena Malmberg

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 12
Org.nr. 769604-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 februari 2023



Erik Agerup
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Org. nr. 769604-0869

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Draken 12 för år 2022.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

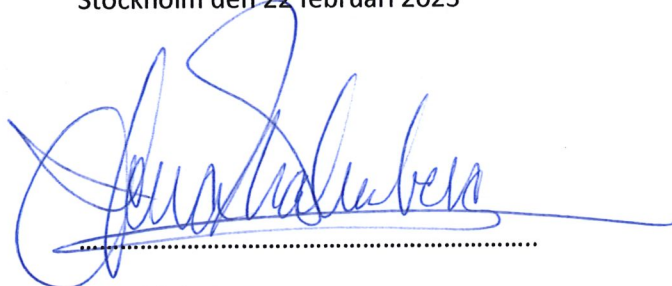
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och dess finansiella resultat för år 2022. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Behandlar förlusten (-2.726.359 kronor) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2023



Lena Malmberg

Internrevisor



Brf. Draken 12 Drakenbergsgatan 4 A 117 41 STOCKHOLM

www.brfdranken12.se expeditionen@brfdranken12.se