

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari 2022 till och med 31 december 2022

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgifter så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Brf Draget avge förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning avseende räkenskapsåret 2022. Styrelsen avger även en budget för år 2023.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheten Långreven 13 i Sofia församling inom Stockholms kommun den 1993-01-15. På denna tomt uppfördes år 1929 en byggnad som renoverades år 1986 med stambyten och numera omfattar 31 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om totalt 1.131 kvadratmeter.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Storlek	Bostadsrätter	Hyreslägenheter	Totalt
1 rum o kök	29	1	30
3 rum o kök	1		1
Total	30	1	31
Kvadratmeter	1 097	34	1 131

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.
I avtalet ingår försäkring gällande brand, vattenskada, inbrott samt ansvar.

Styrelse och förvaltning

Styrelsen har sedan 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter har varit Jan-Olof Ask, Henrik Bäckström, Doreen Chiang-Söderström, Maria Gustafsson och Tintin Scheynius. Suppleant har varit Jannike Reinholdsson.
Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Föreningens hemsida: www.brfdraget.se

Revisor

Revisor har varit Marie Sjöberg

Föreningsfrågor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Överlåtelse

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar (30 st lägenheter) och 1 hyresgäst.
Under år 2022 har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick vid årets slut i genomsnitt till 244 kr/kvm/år.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under året haft normala reparations och underhållskostnader.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett underskott på kr 288 893.

På grund av elkrisen har elkostnaden de 3 senaste åren stigit från 100 844, 203 363 resp. 261 602 kr,
Beräknat elprisstöd för perioden oktober 2021 till september 2022 uppgår till 45 000.

För att delvis kompensera detta höjdes årsavgifterna per 1 januari 2023 med 30%, motsvarande 80 000 kr.

Årets underskott exklusive avskrivningar på kr 123 915 klaras av då föreningen inte har några lån och en god kassa.

Föreningens ekonomi är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 476 682	1 521 366
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	424 959	421 929
Finansiella intäkter	8 798	4 879
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 651
Ökning kortfristiga skulder	28 612	55 032
	462 369	484 491
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	557 672	529 175
Ökning kortfristiga fordringar	43 587	0
	601 259	529 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 337 792	1 476 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-138 890	-44 684

NYCKELTAL		2022	2021	2020	2019	2018
	kvm					
Omsättning		424 959	421 929	397 022	346 242	364 879
Årets resultat exkl. avskrivningar		-123 915	-102 367	-46 285	-279 045	-49 409
Driftskostnader per kvm	1 131	428	410	301	287	269
Totala kostnader per kvm	1 131	451	428	361	520	335
Energikostnader per kvm a)	1 131	280	225	132	165	167
Energiförbrukning kWh / kvm	1 131	78	89	68	77	84
Soliditet		98,5 %	98,8 %	99,3 %	99,2 %	99,2 %
Räntekostnader		0	0	0	0	0
Skuldsättningsgrad		0	0	0	0	0
Räntekänslighet		0	0	0	0	0
Sparande per kvm b)	1 131	-110	-91	-6	-79	-44
Årsavgift per kvm	1 097	244	244	244	244	244
Banktillgodohavande per kvm	1 097	1 220	1 346	1 387	1 445	1 716

a) i energikostnad ingår uppvärmning, el och vatten.

b) resultat minus avskrivningar och större investeringar

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-703 102
Årets resultat	-288 893
Summa till stämmans förfogande	<u>-991 995</u>

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	<u>-991 995</u>
-------------------------	------------------------

Ställda panter Inga

Ansvarsförbindelser Inga

RESULTATRAPPORT

VERKSAMHETENS INTÄKTER	220101-211231	210101-211231
Årsavgifter & hyror		
Hysesintäkter, bostäder	64 405,00	63 087,00
Årsavgifter, bostäder	267 960,00	267 960,00
Summa årsavgifter & hyror	<u>332 365,00</u>	<u>331 047,00</u>
Överlåtelseavgifter	3 624,00	2 380,00
Pantsättningsavgifter	966,00	952,00
Avgift andrahandsuthyrning	28 994,00	28 934,00
Debiterad bredbandsavgift	58 320,00	58 320,00
Summa särskilt debiterade avgifter	<u>91 904,00</u>	<u>90 586,00</u>
Övriga verksamhetsintäkter		
Övriga ersättningar & intäkter	690,00	296,00
Summa övriga intäkter	<u>690,00</u>	<u>296,00</u>
SUMMA VERKSAMHETSINTÄKTER	<u>424 959,00</u>	<u>421 929,00</u>
VERKSAMHETENS KOSTNADER		
Driftskostnader		
Medlemsaktiviteter	0,00	0,00
Bankavgifter	-1 011,70	-999,30
Medlemsavgift Fastighetsägaren	-5 162,00	-5 034,00
Övriga driftkostnader	-37 225,00	-41 657,00
Summa driftskostnader	<u>-43 398,70</u>	<u>-47 690,30</u>
Avtalsbundna kostnader		
Städning	-27 895,00	-29 504,00
Jouravtal	-1 970,00	-1 939,00
Försäkringspremier	-25 586,00	-25 276,00
Media	-71 024,25	-69 719,25
Kameral förvaltning	-12 000,00	-12 000,00
Summa avtalsbundna kostnader	<u>-138 475,25</u>	<u>-138 438,25</u>
Taxebundna kostnader		
El för fastigheten	-261 602,00	-203 423,00
Elprisstöd	45 000,00	0,00
Vatten & avlopp (VA)	-56 035,00	-51 544,00
Sophämtning	-21 536,00	-18 640,00
Grovsopor/returpapper	-1 832,00	-3 800,00
Summa taxebundna kostnader	<u>-296 005,00</u>	<u>-277 407,00</u>

	Not	220101-221231	210101-211231
Reparationer & underhåll			
Trädgård		-7 778,00	-2 931,50
Värmeanläggning		-3 188,00	-6 856,00
Övrigt		-21 738,00	-10 623,00
Summa löpande rep. & underhåll		<u>-32 704,00</u>	<u>-20 410,50</u>
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-510 582,95</u>	<u>-483 946,05</u>
RÖRELSERESULTAT		<u>-85 623,95</u>	<u>-62 017,05</u>
Avskrivningar	1		
Avskrivning byggnader		-45 369,00	-45 369,00
Avskrivning fasadrenovering		-63 809,00	-63 809,00
Avskrivning låssystem		0,00	-6 864,00
Avskrivning bergvärme		-55 800,00	-55 800,00
Summa avskrivningar		<u>-164 978,00</u>	<u>-171 842,00</u>
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		<u>-250 601,95</u>	<u>-233 859,05</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		8 798,22	4 879,32
Netto finansiellt resultat		<u>8 798,22</u>	<u>4 879,32</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-241 803,73</u>	<u>-228 979,73</u>
Skatt			
Kommunal fastighetsavgift		-47 089,00	-45 229,00
Summa skatt		<u>-47 089,00</u>	<u>-45 229,00</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>-288 892,73</u>	<u>-274 208,73</u>

BALANSRAPPORT

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	2		
Byggnader		9 073 720,00	9 073 720,00
Värdeminskning byggnader		-1 361 163,00	-1 315 794,00
Mark		1 213 945,00	1 213 945,00
Fasadrenovering		1 914 265,50	1 914 265,50
Värdeminskning Fasadrenovering		-1 428 280,00	-1 364 471,00
Bergvärme		836 930,00	836 930,00
Ackumulerad avskrivning bergvärme		-464 930,00	-409 130,00
Summa anläggningstillgångar		<u>9 784 487,50</u>	<u>9 949 465,50</u>
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader		65 318,00	18 716,00
Förutbetalda försäkringar		10 224,00	10 075,00
Fordran årsavgifter		2 415,00	5 579,00
Nordea, PlusGiro		14 846,37	62 549,32
SBAB sparkonto	3	1 322 945,57	1 414 132,35
SBAB, placeringskonto		0,00	0,00
Summa omsättningstillgångar		<u>1 415 748,94</u>	<u>1 511 051,67</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 200 236,44</u>	<u>11 460 517,17</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetald insats, grundavgifter		4 041 517,00	4 041 517,00
Upplåtelseavgifter		7 288 900,00	7 288 900,00
Fond för yttre underhåll		698 340,00	698 340,00
Summa bundet eget kapital		<u>12 028 757,00</u>	<u>12 028 757,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-703 101,83	-428 893,10
Årets resultat		-288 892,73	-274 208,73
Summa fritt eget kapital		<u>-991 994,56</u>	<u>-703 101,83</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 036 762,44</u>	<u>11 325 655,17</u>
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 177,00	23 318,00
Skattekonto		0,00	0,00
Skatteskulder		4 454,00	3 777,00
Upplupna kostnader		87 366,00	69 444,00
Förutbetalda årsavgifter/hyror		46 477,00	37 377,00
Övriga skulder		0,00	946,00
Summa kortfristiga skulder		<u>163 474,00</u>	<u>134 862,00</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>11 200 236,44</u>	<u>11 460 517,17</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd bokföres yttre fonden f.o.m. 2006 som bundet eget kapital och avsättningar samt disponering av fonden beslutas av föreningsstämman. Reservering och ianspråktagande av medlen ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Årsredovisningen har upprättats enligt K2 regelverk.

NOTER

1 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fasadrenovering	3,33 %
Bergvärmeanläggning	6,67 %

2 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Anskaffnings datum	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Byggnad	1993-01-15	9 073 720	- 45 369	-1 361 163	7 712 557
Mark	1993-01-15	1 213 945			1 213 945
Fasadrenovering	2004	1 914 265	-63 809	-1 428 280	485 985
Bergvärme	2014	836 930	-55 800	-464 930	372 000
Summa		13 107 484	- 164 978	-3 254 373	9 784 487

	2022	2021
Taxeringsvärde mark	17 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	24 600 000
Summa	52 400 000	39 000 000

3 RÄNTEPLACERING

SBAB	Sparkonto
Tidsperiod	2017-12-29 tillsvidare
Räntesats	f.n. 1,75 %
Belopp	kr 1 322 945

4 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 041 517	7 288 900	698 340	-428 893	-274 206
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-274 209	274 206
Årets resultat					-288 893
Belopp vid årets utgång	4 041 517	7 288 900	698 340	-703 102	-288 893

Stockholm den 2023-04-05

Jan-Olof Ask

Henrik Bäckström

Doreen Chiang-Söderström

Maria Gustafsson

Tintin Scheynius

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har
avlämnats den 2023-04-05

Marie Sjöberg