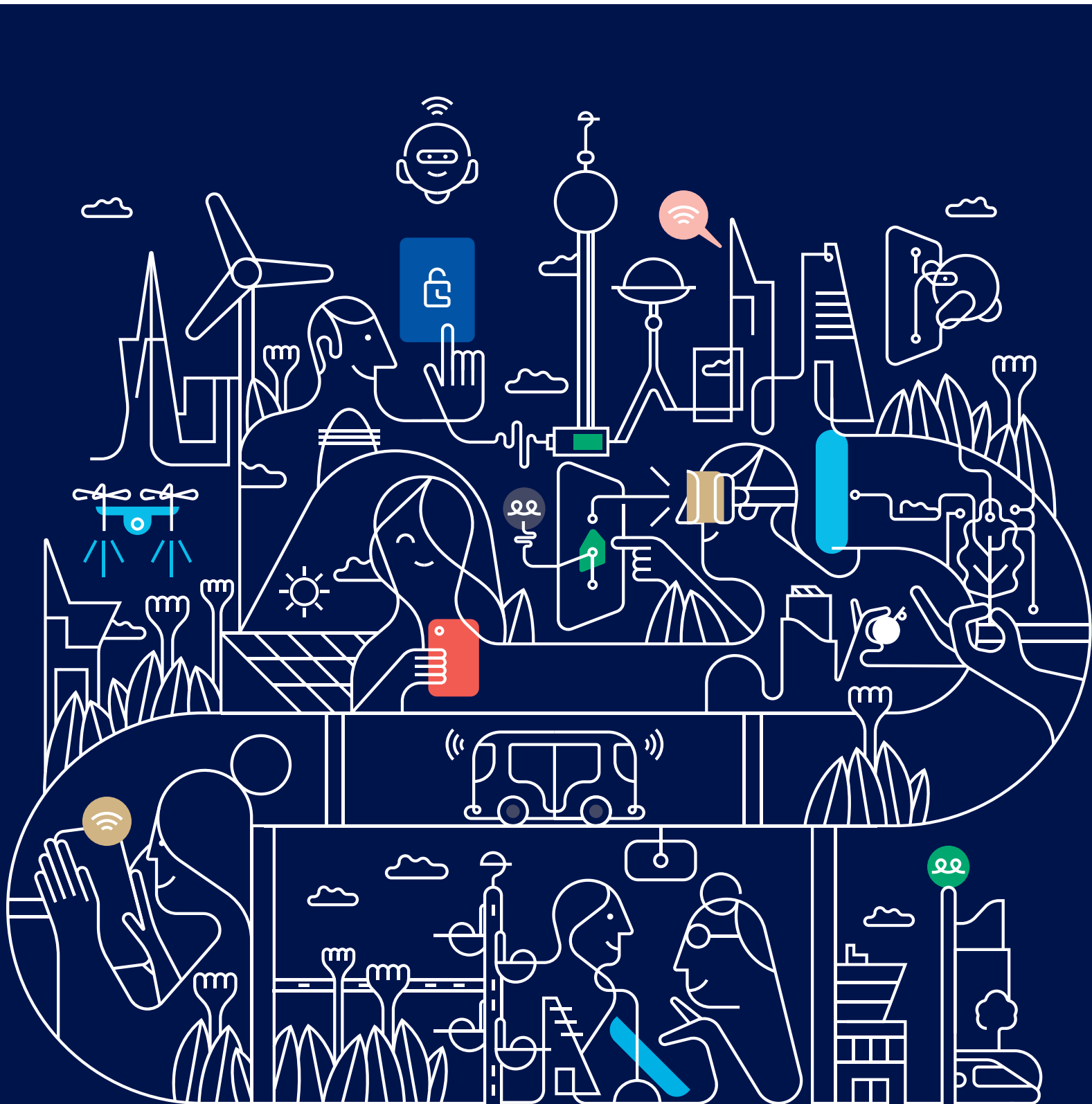




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Roland Dansell	Ordförande
Peter Adeholm	Ledamot
Inez Domé	Ledamot
Ingrid Johansson	Ledamot

Eva Schagerholm	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Anna Lindkvist
Eva Sundquist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAKEN 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 3 flerbostadshus.

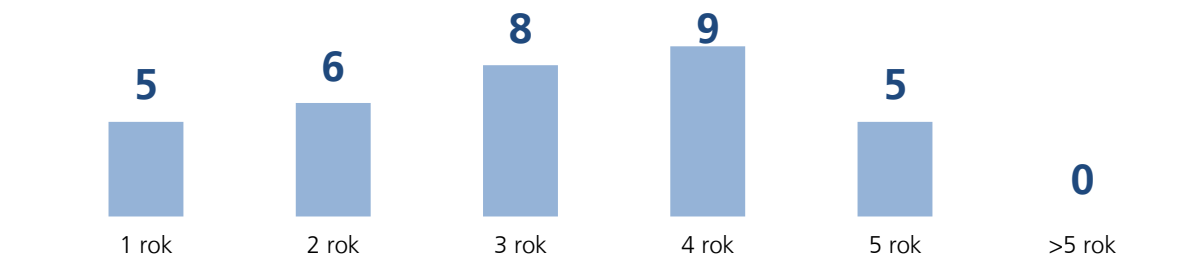
Värdeåret är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 068 m², varav 2 787 m² utgör boyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang/Pub	281 m ²	2025-09-30
Mobilmast	1 m ²	2024-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av terrassdörr i en vindslägenhet	2022	Byte på grund av läckage
Byte fem takfönster i vindslägenheter	2021	Färdigställt
Renovering fönster trapphus	2020 - 2021	Färdigställt
Stamspolning	2019	Återkommande underhåll med ca 5 årsintervall
Energideklaration	2019	Ny deklaration ska genomföras 2029
Installation av pumpgröpar	2017	Gamla Stans Rör
Renovering av hissar	2016	Hissen AB
Byte till säkerhetsdörrar	2016	Tortero & RE Säkerhetsdörrar
Stamspolning	2015	GR Avloppsrensning AB
Renovering äldre balkongdörrar	2015	Lennart Carlsson
Renovering av tvättstuga	2014	Waldemar Melkovski
Nya tilluftsventiler	2014	AB Svensk Sotning & Eldstadsbesiktning
Fastighetsnät, internet	2014	Leverantör Stockholms Stadsnät
Garantibesiktning lägenhetsfönster	2013	Genomförd
Golvård trapphus	2013	Genomförd
Nya källarförråd	2013	Troax förråd
Renovering lägenhetsfönster	2011	Tumba Glas AB. Måleri av karm och båg, byte av glas till energiglas.
Garantibesiktning stambyte	2011	Genomförd
Nya balkonger	2009	WMP Balkong AB, bygglov giltigt till 2016
Stambyte sista 1/3	2009	Titania AB
Ommålning av hissar	2008	Ommålning av hisskorg och hisschakt.
Stambyte 2/3	2002 - 2003	Färdigställt
Elstambyte	2002 - 2003	Färdigställt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya dörrar innergården	2023	Tidigast hösten 2023
Renovering portar mot gata (2 stycken)	2023	Planeras till hösten 2023
Målning trapphus	2024	Tidigast till hösten 2023
Översyn sopsugsanläggning	2025	Preliminär tidpunkt
Översyn tvättstuga	2025	Preliminär tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV & Internetleverantör	ComHem
Teknisk Förvaltning	Adfingo Fastighetsservice AB
Trapphusstäd	Gösta Melin HB
Service sopsug	Envac
Entrémattor	Carpeting
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Klottersanering	Aremo
Internet 1000 mbit per lgh	Stockholms Stadsnät
Hisservice	Hissen AB
Snöskottning	MW Bygg & Plåt AB

Övrig information

Huset röstades fram som den mest eftertraktade fastigheten med det bästa läget på Södermalm 2011. Arkitekt C B Ödberg ritade huset i början av 1900-talet och var även byggmästare och byggherre på den tiden. Det är ett mycket vackert hus som bevarar mycket av sitt ursprungliga utseende. Huset har två ingångar från vardera gatan, med välvda dekorativa portar. Fasaden är rikligt dekorerad och ovan bottenvåningen putsad i en rosa nyans, vissa partier slätputsade, vissa grovt spritputsade, och den pryds också av bland annat välvda burspråk, bandritsningar och sirliga smidesräcken. Fönsteromfattningarna är vitputsade och fönstren lackade i träfärg.

Föreningens ekonomi

Brf Draken 4 är en äkta bostadsrättsförening bestående av två gathus och ett gårdshus belägna på Wollmar Yxkullsgatan 7 samt Swedenborgsgatan 6 och 6 A. Föreningen omfattar 33 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lokaler med hyresrätt som årligen genererar ca 755 000 kr i hyresintäkter (2022). Husen förenas av en gemensam gård och marken innehas med äganderätt (friköpt mark).

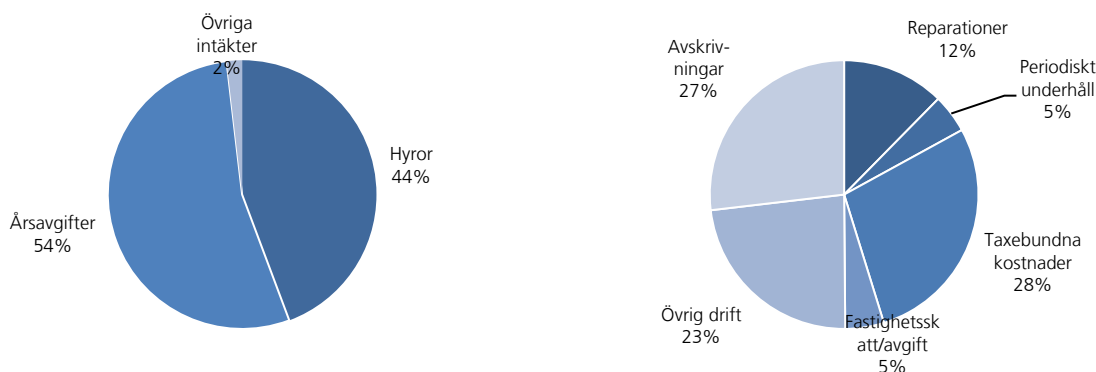
Föreningen är sedan 2015 helt skuldfri och har ca 2 400 000 kr i likvida medel i kassan (december 2022) samt låga årsavgifter om endast 349 kr/m²/bostadsrättsyta (från oktober 2022). Under det kommande verksamhetsåret planeras inga förändringar av årsavgifterna eftersom föreningens ekonomi bedöms mycket stabil. Aggifthöjning under 2022 genomfördes främst för att möta ökade uppvärmningskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 8,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 571 944	3 247 108
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 704 006	1 650 113
Finansiella intäkter	4 934	480
Minskning kortfristiga fordringar	40 761	49 770
Balkongfond	9 750	6 540
Kapitaltillskott	0	1 129 125
	1 759 450	2 836 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 684 606	1 886 797
Finansiella kostnader	233	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	208 639	1 112 606
Minskning av kortfristiga skulder	51 099	511 788
	1 944 577	3 511 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 386 817	2 571 944
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-185 127	-675 163

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren skedde slutbesiktning av de balkonger som byggts under hösten 2021. Vidare har fyra altaner på gården för lägenheter på nedre botten färdigställt. Slutligen har återställandet efter läckage från en vindslägenhets golvwärme åtgärdats samt byte skett av terrassdörr i en av vindslägenheterna. I övrigt kvarstår att slutföra den OVK-besiktning som påbörjades före pandemin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	329	322	322	319
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 686	2 605	2 598	2 560
Elkostnad/m ² totalyta	23	15	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	152	146	129	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	23	26
Soliditet (%)	99	99	98	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-597	-925	-877	-272
Nettoomsättning (tkr)	1 678	1 631	1 629	1 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 787 m² bostäder och 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 767 912	0	0	35 767 912
Upplåtelseavgifter	14 174 164	0	0	14 174 164
Kapitaltillskott	1 129 125	0	0	1 129 125
Fond för yttre underhåll	1 508 576	350 121	-415 070	1 573 525
Balkongfond	56 385	9 750	0	46 635
S:a bundet eget kapital	52 636 162	359 871	-415 070	52 691 361
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 469 268	-350 121	-510 236	-6 608 911
Årets resultat	-597 106	-597 106	925 306	-925 306
S:a fritt eget kapital	-8 066 374	-947 227	415 070	-7 534 217
S:a eget kapital	44 569 788	-587 356	0	45 157 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-597 106
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 119 147
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 121
summa balanserat resultat	-8 066 374

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

106 700
-7 959 674

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 678 175	1 630 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 831	19 555
Summa rörelseintäkter		1 704 006	1 650 113

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 428 273	-1 680 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 111	-130 487
Personalkostnader	Not 6	-76 222	-76 223
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 206	-689 101
Summa rörelsekostnader		-2 305 812	-2 575 899

RÖRELSERESULTAT

-601 807 **-925 786**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 934	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233	0
Summa finansiella poster		4 701	480

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-597 106 **-925 306**

ÅRETS RESULTAT

-597 106 **-925 306**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	42 406 499	41 706 461
Pågående byggnation	Not 9	0	1 112 606
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 406 499	42 819 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 409 299	42 821 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 490	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 418 030	2 654 408
Summa kortfristiga fordringar		2 428 520	2 654 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 428 520	2 654 408
SUMMA TILLGÅNGAR		44 837 820	45 476 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 942 076	49 942 076
Kapitaltillskott		1 129 125	1 129 125
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 508 576	1 573 525
Balkongfond		56 385	46 635
Summa bundet eget kapital		52 636 162	52 691 361
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 469 268	-6 608 911
Årets resultat		-597 106	-925 306
Summa fritt eget kapital		-8 066 374	-7 534 217
SUMMA EGET KAPITAL		44 569 788	45 157 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		70 842	119 681
Skatteskulder		10 408	113 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 782	86 184
Summa kortfristiga skulder		268 032	319 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 837 820	45 476 275

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Stambyte	50 år	50 år
Fiber/bredband	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Balkonger	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	917 623	898 529
Hyror lokaler	754 722	731 992
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	34	37
	1 678 175	1 630 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	8 740	8 360
Övriga intäkter	17 091	11 195
	25 831	19 555

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 654	38 793
	Fastighetsskötsel beställning	8 794	21 676
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 601
	Städning entreprenad	44 169	43 299
	Mattvätt/Hymattor	18 967	17 726
	Sotning	11 738	0
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Myndighetstillsyn	1 256	1 136
	Sophantering	8 007	2 312
	Gård	9 285	7 306
	Serviceavtal	13 861	19 807
	Förbrukningsmateriel	4 886	2 317
	Teleport/hissanläggning	5 588	2 235
		174 068	161 983
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 200	0
	Hyreslägenheter	0	4 813
	Tvättstuga	0	12 956
	Sophantering/återvinning	4 748	0
	Källare	0	23 349
	Lås	0	1 495
	VVS	10 335	23 271
	Elinstallationer	0	2 813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	495	2 881
	Hiss	2 691	0
	Fönster	0	13 426
	Vattenskada	258 137	213 368
		285 606	298 372
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	106 700	0
	Tak	0	186 023
	Fönster	0	229 048
		106 700	415 071
	Taxebundna kostnader		
	El	70 480	45 543
	Värme	467 589	446 709
	Vatten	98 026	88 150
	Sophämtning/renhållning	13 607	22 177
		649 702	602 579
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 531	60 310
	Kabel-TV	5 621	5 368
	Bredband	34 848	34 848
		105 000	100 526
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 197	101 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 428 273	1 680 087

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 174	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 298
	Föreningskostnader	6 013	4 918
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 113
	Förvaltningsarvode	77 051	75 384
	Administration	9 169	296
	Korttidsinventarier	2 853	0
	Konsultarvode	62 066	27 148
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		180 111	130 487
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 000	58 000
	Sociala kostnader	18 222	18 223
		76 222	76 223
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	315 403	318 361
	Förbättringar	305 803	367 681
	Maskiner	0	3 059
		621 206	689 101

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 259 257	50 259 257
	Nyanskaffningar	1 321 245	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 580 502	50 259 257
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 552 796	-7 866 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-621 206	-686 042
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 174 002	-8 552 796
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 406 499	41 706 461
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 565 975	5 565 975
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 897 000	30 648 000
	Taxeringsvärde mark	76 810 000	53 693 000
		116 707 000	84 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	79 000 000
	Lokaler	5 707 000	5 341 000
		116 707 000	84 341 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 112 606
		0	1 112 606
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 590	30 590
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 590	30 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 590	-27 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 059
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 590	-30 590
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 750	43 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 750	43 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 750	-43 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 750	-43 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	31 213	82 464
	Klientmedel hos SBC	1 332 090	1 521 491
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		2 418 030	2 654 408
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 573 525	1 921 188
	Reservering enligt stadgar	350 121	253 023
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-415 070	-600 686
	Vid årets slut	1 508 576	1 573 525
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 400 000	12 400 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	35 369	86 184
	Avgifter och hyror	151 413	0
		186 782	86 184

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat. Som framgår av föreningens planerade underhållsarbeten kommer renovering av två portar samt byte av dörrar mot innergården att prioriteras under det närmaste året. Även målning av trapphus planeras att påbörjas om ungefär ett år.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Roland Dansell
Ordförande

Peter Adeholm
Ledamot

Inez Domé
Ledamot

Ingrid Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 4, org.nr 769603-4623.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Draken 4 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Draken 4 för räkenskapsåret 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 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 grunder 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 / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	975 500	917 623	898 000
Hyror lokaler	760 000	754 722	732 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 796	0
Öresutjämning	0	34	0
Återbäring försäkringsbolag	8 000	8 740	0
Övriga intäkter	12 000	17 091	12 000
	1 755 500	1 704 006	1 642 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-44 654	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-8 794	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	0	0	-3 000
Städning entreprenad	-45 000	-44 169	-39 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-18 967	-19 000
Sotning	0	-11 738	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 863	-3 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 256	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-7 000
Sophantering	-3 000	-8 007	-2 000
Gård	-8 000	-9 285	-5 000
Serviceavtal	-20 000	-13 861	-14 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 886	-5 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-5 588	-5 000
	-169 000	-174 068	-150 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-86 000	-9 200	-105 000
Sophantering/återvinning	0	-4 748	0
VVS	0	-10 335	0
Ventilation	0	-95 545	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-495	0
Hiss	0	-2 691	0
Fönster	0	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-47 110	0
Vattenskada	0	-115 482	-50 000
	-86 000	-285 606	-205 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-106 700	0
	0	-106 700	0
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-70 480	-39 000
Värme	-485 000	-467 589	-411 000
Vatten	-90 000	-98 026	-70 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-13 607	-17 000
	-670 000	-649 702	-537 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-64 531	-62 000
Kabel-TV	-6 000	-5 621	-6 000
Bredband	-36 000	-34 848	-37 000
	-107 000	-105 000	-105 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 880	-107 197	-99 000
	-98 880	-107 197	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 174	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 375	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 013	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-77 051	-78 000
Administration	-2 000	-9 169	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 853	0
Konsultarvode	0	-62 066	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-117 000	-180 111	-115 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-58 000	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 222	-19 000
	-77 000	-76 222	-77 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-316 000	-315 403	-316 000
Förbättringar	-306 000	-305 803	-368 000
	-622 000	-621 206	-684 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 946 880	-2 305 812	-1 972 000
RÖRELSERESULTAT	-191 380	-601 807	-330 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	180	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Räntekostnader skattekonto	0	-233	0
	0	4 701	0
RESULTAT	-191 380	-597 106	-330 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se