

Årsredovisning
för
Brf Dragarbrunnen

769611-9010

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Dragarbrunnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämma 2023-06-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Styrelsen har under året hållit i 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelse såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie styrelseledamöter

Markus Gioeli
Paula Bergman
Hans Bergman
Ebba En
Changiz Gharachoorloo

Styrelsesuppleanter

Moa Rihne

Auktoriserad revisor

Carina Sternesjö

Oudit Revision AB

Fastigheter

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-29.

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2005-05-03.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Dragarbrunn 19:12 den 2 maj 2005. Byggnaden, som uppfördes 1966, ligger i Uppsala kommun. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1966.

Föreningens fastighet utgörs av ett fyra våningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 973 kvm, varav 1 216 kvm utgör boyta och 757 kvm utgör lokalyta.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta värdet 1 589 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 6.

Underhåll

Föreningen har gjort följande renoveringar:

| År | |
|------|---|
| 2009 | Stambyte |
| 2011 | Byte av fastighetscentral |
| 2011 | Tvättstuga renovering |
| 2011 | Passagesystem |
| 2012 | Säkerhetsdörrar (två lägenheter avstod) |
| 2017 | Tvättstuga |
| 2018 | Renovering av lokal 11 |
| 2019 | Fortsatt renovering av lokal 11 |
| 2022 | Ombyggnation av lokal 12 |
| 2023 | Fortsatt ombyggnation av lokal 12 |

Bostäder och lokaler

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 9 st | 1 rum och kök |
| 2 st | 2 rum och kök |
| 13 st | 3 rum och kök |

| | | |
|-------|----------------|-----------|
| Antal | Typ | Total yta |
| | Lägenheter | 1 216 kvm |
| | Lokaler (4 st) | 757 kvm |

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningens styrelse. Ekonomisk förvaltning har utförts av föreningens styrelse med stöd av Kumquat Redovisningskonsult AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. För arbete med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får en avgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer.

Överlåtelse och pantsättning

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dess avgifter handläggs av Brf Dragarbrunnen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Föreningen har infört gemensamt elabonnemang som schablondebiteras per lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt kommentar om årets förlust

Under räkenskapsåret har lokalombyggnation av lokal nr 12 fortsatt. Lokalen har tagits i drift av ny hyresgäst i slutet av året.

Årets förlust har uppstått pga intäktsbortfall i och med ombyggnation av lokaler. Styrelsen bedömer att resultatet under kommande räkenskapsår kommer att förbättras.

Konvertering till K3 har medfört att byggnaden har delats upp i komponenter där avskrivning av varje komponent har bedömts. Konverteringen har medfört att avskrivningarna har minskat med ca 400 tkr jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

| | <u>2023-01-01- 2023-12-31</u> | <u>2022-01-01- 2022-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vid räkenskapsårets början: | 52 | 52 |
| Tillkommande medlemmar: | 1 | 5 |
| <u>Avgående medlemmar:</u> | <u>-3</u> | <u>-2</u> |
| Total: | 50 | 52 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens ekonomi

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 568 | 2 464 | 2 865 | 2 874 |
| Resultat efter finansiella poster | -439 | -1 890 | 43 | -4 912 |
| Soliditet (%) | 9 | 12 | 17 | 16 |
| Kassalikviditet (%) | 126 | 140 | 217 | 195 |
| Underhållsfond | 498 | 449 | 409 | 369 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 721 | 680 | 681 | 675 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 14 673 | 13 355 | 13 659 | 13 964 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 23 808 | 21 669 | 22 163 | 22 656 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 113 | 163 | 568 | 3 348 |
| Räntekänslighet (%) | 33 | 32 | 33 | 34 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 308 | 209 | 198 | 190 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 34 | 34 | 29 | 29 |

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 202 501 | 23 029 | 448 778 | -4 864 146 | -2 051 622 | 3 758 540 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -2 051 622 | 2 051 622 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | | 49 600 | -49 600 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -438 941 | -438 941 |
| Belopp vid årets utgång | 10 202 501 | 23 029 | 498 378 | -6 965 368 | -438 941 | 3 319 599 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 965 368 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | -49 600 |
| årets förlust | -438 941 |
| | -7 453 909 |
| behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar | -49 600 |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | 0 |
| i ny räkning överföres | -7 404 309 |
| | -7 453 909 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | 2 | | |
| Årsavgifter och hyror | | 2 568 493 | 2 464 271 |
| Övriga intäkter | | 43 588 | 14 470 |
| | | 2 612 081 | 2 478 741 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 385 799 | -2 367 745 |
| Övriga kostnader | | -751 823 | -639 966 |
| Personalkostnader | 4 | -265 062 | -229 876 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -442 777 | -850 297 |
| | | -2 845 461 | -4 087 884 |
| Rörelseresultat | | -233 380 | -1 609 143 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 45 589 | 5 655 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -251 151 | -286 557 |
| | | -205 562 | -280 902 |
| Resultat efter finansiella poster | | -438 942 | -1 890 045 |
| Resultat före skatt | | -438 942 | -1 890 045 |
| Skatt på årets resultat | 5 | 0 | -161 576 |
| Årets resultat | | -438 941 | -2 051 622 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 28 069 565 | 28 471 265 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 70 755 | 111 832 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 2 657 352 | 0 |
| | | 30 797 672 | 28 583 097 |

Summa anläggningstillgångar

30 797 672

28 583 097

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | | 362 647 | 155 557 |
| Aktuella skattefordringar | | 89 505 | 0 |
| Övriga fordringar | | 243 716 | 56 755 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 70 770 | 66 945 |
| | | 766 638 | 279 257 |

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 521 635

2 985 907

4 288 273

3 265 164

SUMMA TILLGÅNGAR

35 085 945

31 848 261

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 10 202 501 | 10 202 501 |
| Uppåtelseavgifter | | 23 029 | 23 029 |
| Fond för yttre underhåll | 8 | 498 378 | 448 778 |
| | | 10 723 908 | 10 674 308 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -6 965 368 | -4 864 146 |
| Årets resultat | | -438 941 | -2 051 622 |
| | | -7 404 309 | -6 915 768 |
| Summa eget kapital | | 3 319 599 | 3 758 540 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 10 | 28 350 000 | 25 750 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 350 000 | 25 750 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 600 000 | 600 000 |
| Förskott från kunder | | 834 559 | 635 971 |
| Leverantörsskulder | | 975 350 | 118 793 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 26 060 |
| Övriga skulder | | 186 855 | 177 492 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 819 582 | 781 405 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 416 346 | 2 339 721 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 085 945 | 31 848 261 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -438 941 | -1 890 046 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 442 777 | 850 297 |
| Betald skatt | | 0 | -161 576 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 3 836 | -1 201 325 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -207 090 | 380 094 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -306 352 | 92 988 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 856 558 | 30 761 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 246 128 | -166 742 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 593 080 | -864 224 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 657 352 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 657 352 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 3 000 000 | 0 |
| Amortering av lån | | -400 000 | -600 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 2 600 000 | -600 000 |
| Årets kassaflöde | | 535 728 | -1 464 224 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 985 907 | 4 450 130 |
| Likvida medel vid årets slut | | 3 521 635 | 2 985 906 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Föreningen har inte räknat om jämförelsetalen för föregående år då man bedömer att ingen förändring av redovisat resultat har skett i och med konverteringen förutom övergång till komponentavskrivning av byggnaden. Komponentavskrivningen har medfört en resultatförbättring om ca 400 tkr.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Hyror lokal | 1 578 981 | 1 557 128 |
| Årsavgifter | 876 322 | 826 642 |
| Övriga intäkter | 156 373 | 80 250 |
| Påminnelseavgifter | 405 | 250 |
| | 2 612 081 | 2 464 270 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten samt abonnemang för tv

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Städ | 67 413 | 36 325 |
| Övriga fastighetskostnad | 134 781 | 83 834 |
| Reparationer | 219 644 | 1 522 323 |
| El | 282 721 | 118 405 |
| Fjärrvärme | 251 218 | 222 730 |
| Vatten | 73 535 | 71 232 |
| Sophämtning | 51 557 | 32 076 |
| Sopning & Snöröjning | 7 992 | 5 675 |
| Fastighetsförsäkring | 36 639 | 28 737 |
| Kabel-TV | 38 163 | 25 952 |
| Fastighetsskatt | 222 136 | 220 456 |
| | 1 385 799 | 2 367 745 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 157 500 | 144 900 |
| | 157 500 | 144 900 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 43 228 | 40 583 |
| | 43 228 | 40 583 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 200 728 | 185 483 |

Not 5 Årets skattekostnad

Föreningen har påförts skatt för tidigare års återförda obeskattade reserver.

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 357 091 | 39 357 091 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 357 091 | 39 357 091 |
| Ingående avskrivningar | -10 885 826 | -10 077 370 |
| Årets avskrivningar | -401 700 | -808 456 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 287 526 | -10 885 826 |
| Utgående redovisat värde | 28 069 565 | 28 471 265 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 600 000 | 23 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 26 000 000 | 26 000 000 |
| | 49 600 000 | 49 600 000 |
| Varav bostäder: | 31 200 000 | 31 200 000 |
| Varav lokaler: | 18 400 000 | 18 400 000 |
| | 49 600 000 | 49 600 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 578 294 | 578 294 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 578 294 | 578 294 |
| Ingående avskrivningar | -466 462 | -424 621 |
| Årets avskrivningar | -41 077 | -41 841 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -507 539 | -466 462 |
| Utgående redovisat värde | 70 755 | 111 832 |

Not 8 Fond för yttre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 448 778 | 408 778 |
| Reservering enligt stadgar | 49 600 | 40 000 |
| | 498 378 | 448 778 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 22 750 000 | 23 350 000 |
| | 22 750 000 | 23 350 000 |

Not 10 Fastighetslån

| Låneinstitut | Ränta % | Bundet till | Ingående skuld | Årets amortering | Utgående skuld |
|--------------|------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,14 | 2024-10-30 | 7 117 500 | 200 000 | 6 917 500 |
| Stadshypotek | 1,01 | 2025-03-01 | 7 775 000 | | 7 775 000 |
| Stadshypotek | 0,99 | 2026-03-01 | 8 982 500 | | 8 982 500 |
| Stadshypotek | 1,36 | 2024-03-01 | 2 475 000 | 200 000 | 2 275 000 |
| Stadshypotek | 4,8 | 2024-03-31 | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| | | | 29 350 000 | 400 000 | 28 950 000 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning Dragarbrunn 19:12 | | |
| Fastighetsinteckning | 31 400 000 | 31 400 000 |
| | 31 400 000 | 31 400 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombyggnationen av lokal 12 färdigställs under 2024. Ombyggnation av lokal 13 kommer utföras under nästkommande år. Båda lokalerna har avtal skrivits med nya hyresgäster.

Ombyggnationer av entréer och skyltfönster kommer påbörjas under året.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala 10 juni 2024



Markus Gioeli
Ordförande



Paula Bergman



Hans Bergman

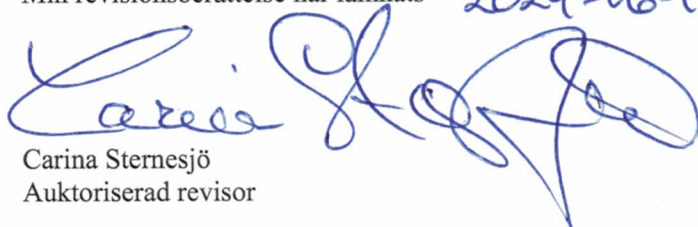


Changiz Gharachoorloo



Ebba En

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dragarbrunnen

Org.nr 769611-9010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragarbrunnen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. Risker 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 Brf Dragarbrunnen för räkenskapsåret 2023 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

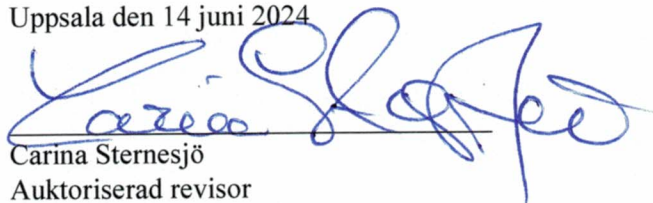
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Uppsala den 14 juni 2024



Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor