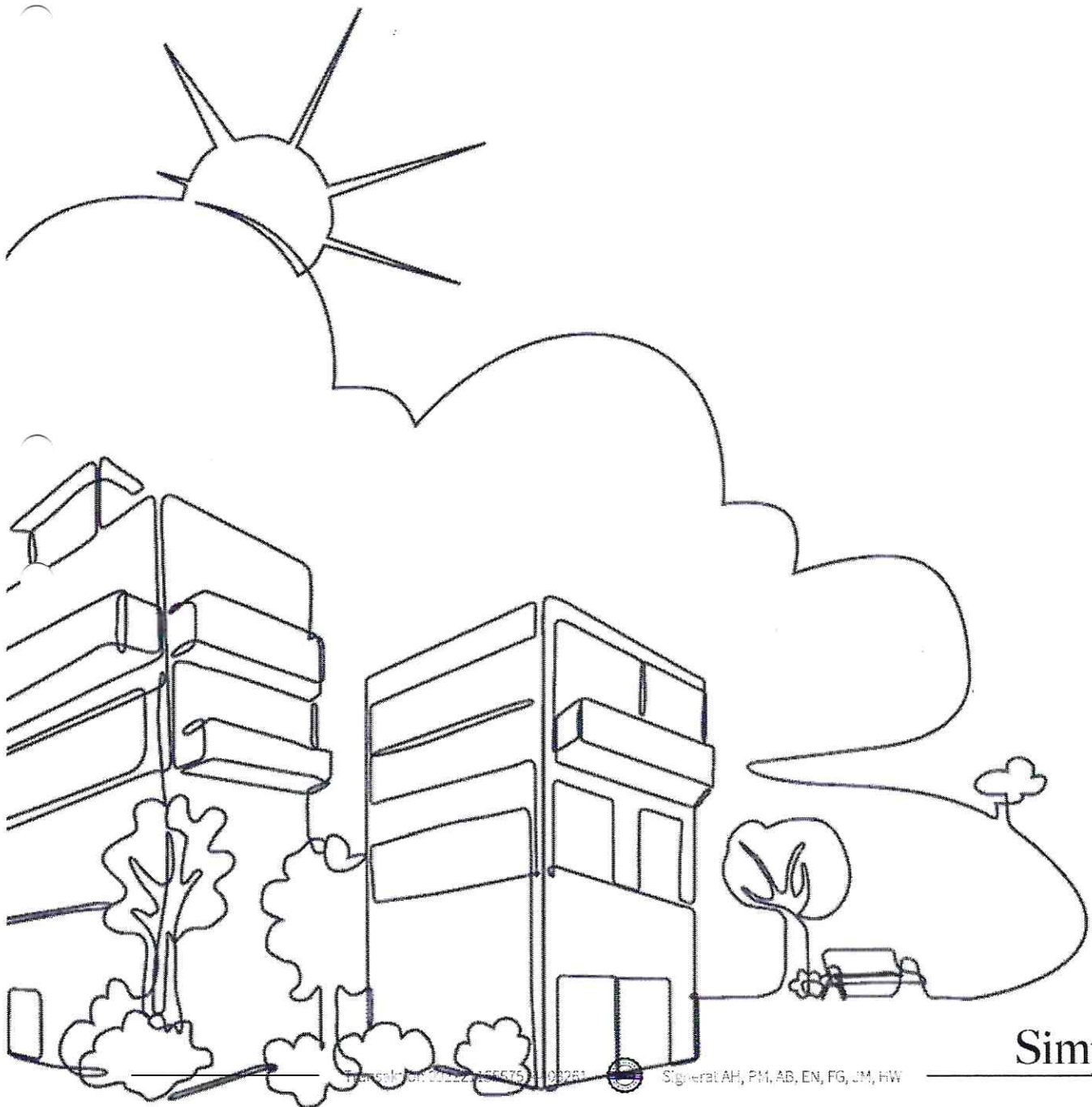


Årsredovisning 2023

Brf Droskhästen 17

769606-3101



Simpleko



Välkommen till årsredovisningen för Brf Droskhästen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18



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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Droskhästen 17, innehas med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2023-12-31 375 800 kr. Under året så fick föreningen ett nytt tomträttsavtal som träder i kraft 2024-10-01, höjningen är på 121%, men avgälden trappas upp under fyra år och full avgäld träder i kraft 2028-10-01. Den nya avgälden kommer då att ligga på 831 600 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta. Bostadsrättsytan uppgår till 2220 kvm.

Lägenhetsfördelning:

101 st 1 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 100 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Hultsbo	Ordförande
Per Martinsson	Kassör
Arvid Bergendal	Styrelseledamot
Erik Olov Nordéus	Styrelseledamot
Fredrik Gjersvold	Styrelseledamot
Jens Malmkvist	Styrelseledamot
Alexandra Norton	Suppleant
Bruno Petersson	Suppleant

Valberedning

Kerstin Andersson
Lena Eek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Håkan Werell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK slutfördes
- 2022** ● En ny trädgårdsbod uppfördes i trädgården
Mosernisering av sopanläggning. Sopnedkassen stängdes. Soprummet har målats och snyggats till.
Soporna sorteras enligt matavfall och hushållsavfall. Inpassering till soprummet görs med tag
Målning och renovering av fönster
- 2021** ● Nytt torkskåp i Stora Tvättstugan
Nytt system för access till fastigheten
Målning av hisskorg och uppfräschning av schakt
Rengöring Ventilation
- 2020** ● Rensning av frånluft i alla lägenheter
- 2019** ● Omträdning av hiss
Nya digitala postboxar och bokningssystem



- 2018 • Målning samt nya säkringsskåp
Brandskyddsarbete
- 2017 • Stamspolning
Godkänd OVK besiktning
- 2016 • Renovering av elsystemet
- 2015 • Anläggning av rabatter
Bredbandsinstallation
Reparation av tak
- 2014 • Målning hisschakt samt gemensamma ytor
- 2013 • Renovering av fönster
- 2012 • Renovering av entrén
- 2011 • Nytt värmesystem
- 2007 • Brandsäkerhetsarbeten
Renovering av tvättstugor
- 2005 • Omläggning av tak
- 2004 • Nyinstallation hiss
- 2001 • Stambyte el
Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025 • Takbeklädnad-plåt-kupor samt översyn av balkonger 50.000 SEK
- 2029 • Renovering samt målning av fönster 300.000 SEK

Avtal med leverantörer

Simpleko AB Ekonomisk förvaltning
AB Energibevakning Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret 2023 präglades av den ekonomiska turbulensen och på grund av detta höjdes avgifterna med 25% 2023-01-01. Underhåll och drift av fastigheten har varit stabilt under året, med en godkänd OVK som största projektet. I samband med årsmötet valdes en ny styrelse med 5 nya ledamöter och 4 ledamöter avgick.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2023 slutade med ett positivt resultat på 148 tkr. Kostnadsökningar har varit betydande för Värme, Vatten och Avlopp, Sophantering samt Grovsopor. Det gäller också för Elkostnader, där föreningen även betalar för hushållsel vilket är relativt ovanligt. Elstödet lindrade effekten av kostnadsökningen. Föreningens räntekostnader har också fördubblats jämfört med 2022. Låneportföljen har c:a en tredjedel rörligt, och två tredjedelar som löper ut under 2024-2025. 800 tkr sattes på ett räntebärande konto hos SEB i Oktober till 2,85% ränta, löptid 6 månader. Under året amorterade föreningen 500 tkr på våra lån.

Ingen avgiftshöjning finns planerad för 2024.

Förändringar i avtal

Hotellet fick nya ägare i Oktober 2023, och avtalet förlängdes från 2024-10-01 till och med 2026-03-31.

Övriga uppgifter

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2019 till 2039. Behovet av underhåll är mycket lågt de närmaste åren. Under året implementerades en applikation för digital process för överlåtelse och medlemsansökan vilket underlättar för mäklare och styrelsen. Applikationens namn är Ny Medlem

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 7,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 3 928 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 3 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 575 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 660kr per år

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 150 606	3 459 245	3 470 833	3 365 939
Resultat efter fin. poster	148 220	-591 011	237 508	240 802
Soliditet (%)	55	54	51	51
Yttre fond	652 745	804 233	665 498	526 763
Taxeringsvärde	103 563 000	103 563 000	88 195 000	88 195 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 435	1 148	1 245	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	73,6	76,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 519	13 744	14 999	15 226
Skuldsättning per kvm totalyta	11 943	12 142	13 137	14 724
Sparande per kvm totalyta	287	104	335	369
Elkostnad per kvm totalyta, kr	115	168	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	169	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	53	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	360	390	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,32	0,80	1,02
Räntekänslighet (%)	9,42	11,98	12,05	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 142 009	-	-	36 142 009
Upplåtelseavgifter	1 968 182	-	-	1 968 182
Fond, yttre underhåll	804 233	-	-151 488	652 745
Balanserat resultat	-864 022	-591 011	151 488	-1 303 545
Årets resultat	-591 011	591 011	148 220	148 220
Eget kapital	37 459 391	0	148 220	37 607 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 303 545
Årets resultat	148 220
Totalt	-1 155 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 985
Balanseras i ny räkning	-1 297 310
	-1 155 325

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 150 606	3 459 245
Övriga rörelseintäkter	3	74 316	0
Summa rörelseintäkter		4 224 922	3 459 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 295 645	-2 683 609
Övriga externa kostnader	8	-269 095	-295 371
Personalkostnader	9	-102 170	-90 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 471	-561 222
Summa rörelsekostnader		-3 239 381	-3 630 858
RÖRELSERESULTAT		985 540	-171 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 652	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-849 972	-419 423
Summa finansiella poster		-837 320	-419 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 220	-591 011
ÅRETS RESULTAT		148 220	-591 011



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	66 225 611	66 720 983
Maskiner och inventarier	12	369 245	397 311
Summa materiella anläggningstillgångar		66 594 856	67 118 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 598 356	67 121 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 244	29 792
Övriga fordringar	14	33 446	25 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	219 034	211 904
Summa kortfristiga fordringar		278 724	266 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 608 714	1 676 911
Summa kassa och bank		1 608 714	1 676 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 887 438	1 943 658
SUMMA TILLGÅNGAR		68 485 794	69 065 453



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 110 191	38 110 191
Fond för yttre underhåll		652 745	804 233
Summa bundet eget kapital		38 762 936	38 914 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 303 545	-864 022
Årets resultat		148 220	-591 011
Summa fritt eget kapital		-1 155 325	-1 455 033
SUMMA EGET KAPITAL		37 607 611	37 459 391
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 812 500	19 550 000
Övriga långfristiga skulder		94 800	94 800
Summa långfristiga skulder		24 907 300	19 644 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 200 000	10 962 500
Leverantörsskulder		118 649	195 395
Skatteskulder		18 677	11 467
Övriga kortfristiga skulder		85 517	36 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	548 040	755 793
Summa kortfristiga skulder		5 970 883	11 961 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 485 794	69 065 453

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

985 540

-171 613

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

572 471

561 222

1 558 011

389 609

Erhållen ränta

12 652

25

Erlagd ränta

-852 149

-396 224

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

718 514

-6 590

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-11 977

36 245

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-225 702

334 247

Kassaflöde från den löpande verksamheten

480 835

363 901

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-49 033

-83 021

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-49 033

-83 021

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital

0

2 300 000

Amortering av lån

-500 000

-2 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-500 000

-200 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

-68 198

80 880

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 676 911

1 596 031

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 608 714

1 676 911



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Droskhästen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

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	0,65 %
Installationer	10 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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 till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Avsättningen till den yttre underhållsfonden görs stadgeenligt med ett belopp som motsvarar det genomsnittligt beräknade framtida underhållsbehovet, enligt underhållsplanen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 121 200	2 482 301
Hysesintäkter, lokaler	670 418	619 492
Hysesintäkter, bostäder	85 252	82 956
Bredband	66 000	65 945
Övriga intäkter	107 821	65 161
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	99 915	143 390
Summa	4 150 606	3 459 245

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	74 316	0
Summa	74 316	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	72 193	46 394
Städning	43 008	51 643
Övrigt	143 776	7 906
Besiktning och service	122 955	51 834
Trädgårdsarbete	694	14 398
Summa	382 626	172 175

NOT 5, REPARATION OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparation och underhåll, bostäder	38 165	121 630
Reparation och underhåll, lokaler	825	35 697
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	63 108	363 066
Reparation och underhåll, installationer	27 879	61 118
Reparation och underhåll, hissar	9 860	22 618
Reparation och underhåll, övrigt	5 642	3 644
Summa	145 479	607 772

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	288 002	422 112
Uppvärmning	468 854	424 999
Vatten	149 043	133 417
Sophämtning	149 039	220 337
Summa	1 054 938	1 200 865



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 671	61 788
Tomträttsavgifter	375 800	375 800
Bredband och TV	70 834	73 122
Fastighetsskatt	199 297	192 087
Summa	712 602	702 797

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	59 507	44 905
Övriga förvaltningskostnader	33 060	71 951
Revisionsarvoden	22 229	21 585
Styrelse/medlemsmöten	9 103	10 903
Ekonomisk förvaltning	139 541	140 933
Serviceavgift Brf-organisation	5 655	5 095
Summa	269 095	295 371

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 749	68 830
Sociala avgifter	23 221	21 626
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	102 170	90 656

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	849 972	418 623
Övriga räntekostnader	0	800
Summa	849 972	419 423

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 210 637	76 210 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 489 654	-8 994 282
Årets avskrivning	-495 372	-495 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 985 026	-9 489 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 225 611	66 720 983
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 385 000	31 385 000
Taxeringsvärde mark	72 178 000	72 178 000
Summa	103 563 000	103 563 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	580 242	497 221
Inköp	49 033	83 021
Utgående anskaffningsvärde	629 275	580 242
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-182 931	-117 081
Avskrivningar	-77 099	-65 850
Utgående avskrivning	-260 030	-182 931
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	369 245	397 311

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 881	24 362
Övriga fordringar	8 565	689
Summa	33 446	25 051

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 952	26 420
Försäkringspremier	55 862	50 844
Bredband och TV	17 724	17 711
Tomträtt	93 950	93 950
Förvaltning	23 546	22 979
Summa	219 034	211 904

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-08-25	3,42 %	9 900 000	10 000 000
SEB	2025-09-28	4,49 %	10 462 500	10 612 500
SEB	2024-09-28	0,74 %	4 825 000	4 950 000
SEB	2025-09-28	0,82 %	4 825 000	4 950 000
Summa			30 012 500	30 512 500
Varav kortfristig del			5 200 000	10 962 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 512 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 617	29 434
Städning	3 682	3 535
El	32 457	207 834
Uppvärmning	68 604	62 858
Revision	20 000	20 000
Utgiftsräntor	34 000	36 177
Vatten	26 408	24 720
Renhållning	24 651	42 640
Förutbetalda avgifter/hyror	336 621	328 595
Summa	548 040	755 793

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Alexandra Hultsbo
Ordförande

Per Martinsson
Kassör

Arvid Bergendal
Styrelseledamot

Erik Olov Nordéus
Styrelseledamot

Fredrik Gjersvold
Styrelseledamot

Jens Malmkvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Håkan Werell
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 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 31 december 2023 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 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 revisionssed 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 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 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 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 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 Droskhästen 17 för år 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 revisionssed 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 vårt 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.

Tumba den 5 april 2024



Håkan Werell

Auktoriserad revisor