

Brf Droskhästen 8

Org.nr: 716409-9009

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Droskhästen 8, organisationsnummer 716409-9009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsförening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm, omfattande Folkungagatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes 1912. Föreningen bildades 1986 och fick tillgång till fastigheten 2011. Det är således en ung förening i ett gammalt hus, vilket återspeglas i såväl lånebild som arbetet som görs i styrelsen och med underhåll av huset. Marken innehas med äganderätt.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-11. Föreningen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande möte). Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Marcus Dahlman
Vice Ordförande	Johan Wilde
Kassör	Lisa Nilsson
Ledamot	Axel Trädgårdh
Ledamot	Tobias Axiö (t o m 2024-01-31)
Suppleant	Daniel Markus (t o m 2024-01-31)

Valberedning
Emelie Persson
Harry Tuomenoksa

Revisor

Auktoriserad revisor	Elias Haraldsson MOORE Allegretto AB
----------------------	---

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet består av 29 bostadsrättslägenheter samt 7 hyreslokaler. Den totala boytan är 2 588 kvm och lokalytan 785 kvm. Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3 373 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Motiv Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning (Motiv Ekonomi AB) och teknisk förvaltning (Motiv Teknikförvaltning AB).

Förändringar medlemmar, lokaler och medlemsavgifter

Under året överläts 2 st medlemslägenheter (inflyttningsdatum under 2023):

- Lgh 0025/F61 1302

- Lgh 0036/F61 1602

Under året överläts 1 st lokal:

Oktober 2023 - Till No Cricket Stockholm AB - Lokal på Östgötagatan 33.

Omförhandling har skett för följande hyreslokaler:

Inga omförhandlingar har skett under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har förstärkts rejält under 2023 vilket är glädjande.

Under året som gick, genomfördes ett omfattande arbete med ekonomisk budgetering samt styrning i styrelsen. En budget som löper till 2030 samt en amorteringsplan fram till 2040 finns nu som styrverktyg framåt för föreningen. Den baseras på en realistisk analys av dagens ränteläge och föreningens kapacitet i intäkter framåt.

Idag förfogar vi som förening över en kassa om ca 1 miljon kronor. Vi har även en checkkredit tillgodo på 0.4 miljoner kronor som vi ej behövde använda under 2023. Vi fortsätter parallellt med att hålla god disciplin vad gäller våra kostnader och vi amorterar strax under 2% eller 0.8 miljoner kronor per år på våra lån.

Föreningen har lyckats att öka intäkterna med nästan 60% jämfört med 2022 eller över 120% sedan 2020 års bokslut. Med 100% beläggning av alla lokaler i markplan har föreningen nu en intäktsbas som visade sin verkliga potential under 2023.

Utöver 100% beläggning av våra lokaler och marknadsmässiga hyreskontrakt, har vi justerat våra medlemmars avgifter enligt plan. 2023 var inget undantag och den 1 januari höjde vi avgiften med 10%. Medlemsavgifterna kommer att indexeras därefter i januari varje år för att inflationsskydda föreningen framgent. Samma princip gäller även för våra hyresgäster.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Efter många års slit med husets ekonomi redovisar vi under 2023 det överlägset starkaste resultatet på (minst) fyra år. Nyckeltalen pekar alla i rätt riktning och vi ser ett tydligt (mycket positivt) trendbrott i årets resultat.

Föreningen redovisar för första gången ett positivt rörelseresultat efter finansiella poster, skuldsättningen är nedåtgående, sparandet ökar och vår soliditet har förstärkts.

Styrelsen gläds över denna utveckling.

Ombyggnad och underhåll

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renoveringsår	1996	
Elstigare byttes	1996	
Installation av fjärrvärme	2001	
Byte av stående stammar, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen	2008	
Målning av fönster	2008	
Renovering av balkonger mot gatan	2012	
Installering av tryckstegringspump	2012	
Snörasskydd mot Östgötagatan	2012	
Larm i källare	2012	
Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan	2013	
Fuktsanering och ombyggnad av takterrasser efter skyfall	2014	
Renovering av innergårdar, bullerdämpande åtgärder i restaurang Stora & Goa AB, arbete med ansvarsfrågan för inträffade vattenskador.	2015	
Renovering av hiss. Nya balkonger mot innergården. Omfattande vattenskador efter skyfall där terrassentrepnaden från 2014 visar sig vara felaktigt utförd.	2016	
Renovering av elledningar och armaturer i trappuppgångar	2017	
Ombyggnad av 13 st murade balkonger mot innergård samt 2 st takterrasser.	2018	
Byte av liggande stammar i källare	2018	
Renovering av fönster mot gården	2019	
Ny elcentral installerad i källaren för samtliga lägenheter och lokalhyresgäster	2020	
Byte av de sista gamla rören i källaren	2020	
Iordningställande av trapphusen efter att ny elcentral installerats	2021	
Flera lokaler har anpassats eller byggts om	2021	
Badrumsrenovering hos hyresgäst Mikkeller	2023	
Nytt Torkskåp till tvättstuga	2023	

Händelser och planer för 2024

- Den 7 mars månad godkände Hyresnämnden föreningens stämmobeslut från den 11 maj 2023 avseende försäljning av fastighetens terrass samt vindsytan.
- Bygglov medges för vindsrenoveringen i april. Med slutligt godkännande från Hyresnämnden och godkänt bygglov, kan nu föreningen avyttra vindsytan enligt stämmobeslut under det andra kvartalet, 2024.
- I en hållbar budget (fram till 2030) som godkänts av styrelsen i april, finns nu avsättningar för både löpande underhåll samt större renoveringar enligt underhållsplanen.
- Den 1 maj höjs avgiften med 15%, enligt plan. Styrelsen ser det som den sista höjningen i arbetet med att få föreningen i ekonomisk balans, och räknar med att inga ytterligare extra höjningar görs, utöver den indexering som regleras på årlig basis.
- Omläggning av lån i maj och juni.
- Föreningen kommer se över tilläggsavgifter för balkonger och eldstäder under andra halvan av 2024.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

29 bostadsrätter

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 812	2 402	2 239	1 709
Rörelseresultat tkr	1 327	-648	-2 110	-2 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	680	- 1 134	- 2 384	- 2 485
Balansomslutning tkr	101 625	101 554	96 342	98 972
Fond för yttre underhåll tkr	2 804	2 804	2 439	2 074
Soliditet ¹ , %	56	55	59	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	523	444	399	390
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	29	46		
Skuldsättning / kvm	12 759	12 982		
Sparande / kvm	507	-31		
Räntekänslighet	32	38		
Energikostnad / kvm	244	225		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% från föregående år, då avgifter och hyror höjts under räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 790 987	10 254 755	2 804 279	- 29 705 421	- 1 134 235	56 010 365
Resultatdisposition enligt stämman:			365 000	-365 000		0
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 1 134 235	1 134 235	0
Årets resultat					679 663	679 663
Belopp vid årets utgång	73 790 987	10 254 755	3 169 279	- 31 204 656	679 663	56 690 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 31 204 656
Årets resultat	679 663
Totalt	- 30 524 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	- 365 000
Balanseras i ny räkning	- 30 159 993
Totalt	- 30 524 993

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	3 812 052	2 401 708
Övriga rörelseintäkter	3	804 299	80 500
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 616 351	2 482 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 678 240	-1 450 512
Administration och förvaltning	5	-455 175	-525 944
Personalkostnader	6	-126 951	-124 138
Avskrivningar	7	-1 029 255	-1 029 255
Summa Rörelsekostnader		-3 289 621	-3 129 849
RÖRELSERESULTAT		1 326 730	-647 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	353 091	2 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 000 158	-489 117
Summa Finansiella poster		-647 067	-486 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		679 663	-1 134 235
RESULTAT FÖRE SKATT		679 663	-1 134 235
ÅRETS RESULTAT		679 663	-1 134 235

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	92 423 905	93 453 160
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	1
Pågående nyanläggningar	12	7 169 958	7 297 754
Summa materiella anläggningstillgångar		99 593 862	100 750 914
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 593 862	100 750 914
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		777 695	225 170
Övriga fordringar		45 213	23 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 291	81 632
Summa kortfristiga fordringar		901 199	330 433
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 130 410	473 116
Summa kassa och bank		1 130 410	473 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 031 609	803 548
SUMMA TILLGÅNGAR		101 625 472	101 554 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		84 045 742	84 045 742
Fond för yttre underhåll		3 169 279	2 804 279
Summa bundet eget kapital		87 215 021	86 850 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 204 656	-29 705 421
Årets resultat		679 663	-1 134 235
Summa fritt eget kapital		-30 524 993	-30 839 656
SUMMA EGET KAPITAL		56 690 028	56 010 365
Långfristiga skulder			
	13		
Skulder till kreditinstitut	14	10 000 000	25 520 000
Övriga skulder	15	434 338	434 338
Summa långfristiga skulder		10 434 338	25 954 338
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	32 603 000	17 833 000
Förskott från kunder		0	2 798
Leverantörsskulder		245 339	1 144 355
Skatteskulder		18 979	16 949
Övriga skulder		305 659	27 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 328 129	565 468
Summa kortfristiga skulder		34 501 106	19 589 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 625 472	101 554 464

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 326 730	-647 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 029 255	1 029 255
Summa		2 355 985	381 614
Erhållen ränta		353 091	2 523
Erlagd ränta		-1 000 158	-489 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 708 918	-104 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		0	267 024
Ökning av rörelseskulder		141 346	513 968
Ökning av rörelsefordringar		-570 766	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 279 498	676 012
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förbättringsutgift		0	-99 318
Pågående nyanläggningar		-76 278	-6 515 328
Omklassificeringar		0	195 606
Avskrivning förbättringsutgift		204 074	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		127 796	-6 419 040
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning lån		0	5 833 000
Minskning lån		-750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	5 833 000
Årets kassaflöde		657 294	89 972
Likvida medel vid årets början		473 116	383 144
Likvida medel vid årets slut		1 130 410	473 116

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Ombyggnad snörasskydd	10 år
Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10 år
Gårdsrenovering	50 år
Ombyggnad, terrass	10 år
Hiss	30 år

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 föreningen 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.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 353 024	1 149 232
Hyresintäkter		
Lokaler	2 390 379	1 238 508
Hyresbortfall	65 693	0
	2 456 072	1 238 508
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 941	13 961
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	15	7
	2 956	13 968
Totalt nettoomsättning	3 812 052	2 401 708

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	21 559	0
Övriga ersättningar och intäkter	782 740	80 500
	804 299	80 500
Totalt övriga rörelseintäkter	804 299	80 500

Not 4. Operativ drift och underhåll	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	89 554	150 353
Uppvärmning	572 117	479 330
Vatten och avlopp	160 835	127 611
Sophämtning/grovsopor/återvinning	93 119	74 071
	915 625	831 365
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	12 012	0
Hissbesiktning	6 227	1 878
Grundavtal el och larm	2 910	6 336
Brandskydd	9 999	18 095
Energideklaration	0	10 771
Övrig funktionell anläggningsservice	3 095	5 041
	34 242	42 120
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	62 757	47 945
Fastighetsstäd	51 044	87 338
Trädgårdsskötsel	47 540	6 933
Övriga köpta tjänster	28 798	26 952
	190 138	169 169
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	65 390	63 428
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	220 081	219 559
	285 471	282 987
Reparation och underhåll		
Tak	0	4 076
Portar och lås	4 001	26 147
Trapphus	5 572	8 858
Hiss	54 613	26 755
Tvättstuga	3 862	0
Gemensamma utrymmen	16 648	10 884
Lokaler	0	14 712
El	67 918	9 682
Uppvärmning	6 642	2 802
Ventilation	30 407	0
Vatten och avlopp	63 101	20 261
Övrigt reparation och underhåll	0	695
	252 764	124 871
Totalt operativ drift och underhåll	1 678 240	1 450 512

Not 5. Administration och förvaltning	2023	2022
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	107 201	57 226
Revision		
Revisionsarvode	0	22 284
Övriga kostnader		
Konsultarvode	257 552	306 843
Bankkostnader	9 795	22 854
Övriga kostnader	80 628	116 736
	347 975	446 434
Totalt administration och förvaltning	455 175	525 944

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	96 600	95 197
Sociala kostnader	30 351	28 941
	126 951	124 138
Totalt personalkostnader	126 951	124 138

Not 7. Avskrivningar	2023	2022
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 029 255	1 029 255
Totalt avskrivningar	1 029 255	1 029 255

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	35	2 500
Skattefria ränteintäkter	560	23
Övriga ränteintäkter	352 496	0
	353 091	2 523
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	353 091	2 523

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	996 013	451 985
Övriga finansiella kostnader	4 145	37 132
	1 000 158	489 117
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	1 000 158	489 117

Not 10. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	65 827 387	65 827 387
Anskaffningsvärde mark	50 471 376	50 471 376
Förbättringsutgifter under året	0	99 318
Förbättringsutgifter tidigare år	99 318	0
Utgående anskaffningsvärden	116 398 081	116 398 081
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 944 921	- 21 915 666
Årets avskrivningar	- 1 029 255	- 1 029 255
Utgående avskrivningar	-23 974 176	-22 944 921
Utgående redovisat värde	92 423 905	93 453 160
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 200 000	44 200 000
Taxeringsvärde mark	89 200 000	89 200 000
	133 400 000	133 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	17 400 000	17 400 000
	133 400 000	133 400 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Utgående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 134 961	- 134 961
Utgående avskrivningar	- 134 961	- 134 961
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	7 493 360	978 031
Inköp	76 278	6 515 329
Utgående anskaffningsvärden	7 569 638	7 493 360
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 195 606	- 0
Omklassificeringar	0	-195 606
Årets nedskrivningar	- 204 074	- 0
Utgående nedskrivningar	-399 680	-195 606
Utgående redovisat värde	7 169 958	7 297 754

Not 13. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000
Summa:	41 500 000	41 500 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-06-17	4,57 %	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2024-11-11	4,72 %	9 083 000	9 833 000
Nordea Hypotek	2024-06-19	1,29 %	8 120 000	8 120 000
Nordea Hypotek	2024-05-22	0,80 %	7 400 000	7 400 000
Nordea Hypotek	2025-10-15	0,79 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 603 000	43 353 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 603 000	-17 833 000
			10 000 000	25 520 000

Föreningens lån är av långsiktig karaktär.

Not 15. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdepositioner	434 338	434 338
Summa	434 338	434 338

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	104 677	79 332
Förutbetalda avgifter och hyror	1 011 865	340 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 086	124 962
Upplupen revisionskostnad	20 500	20 500
Summa	1 328 128	565 466

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Marcus Dahlman

Johan Wilde

Lisa Nilsson

Axel Trädgårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Elias Haraldsson

MOORE Allegretto AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 8

Org.nr 716409-9009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2024

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor