

# Brf Dragörkajen

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Dragörkajen**  
769626-2885  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragörkajen, 769626-2885, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lennart Bengtsson	Ordförande	2023
Lena Lian Körner	Ledamot	2024
Christian Hill	Ledamot	2023
Anders Berg	Ledamot	2023
Mats Larsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Linda Bredberg	Suppleant	2023
Carl-Michael Rydnemalm	Suppleant	2024
Per Schwerin	Suppleant	2024
Jan Åke Troedsson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Niklas Martinsson	Sammanställande
Ulf Hagman	
Jörgen Hebrunn	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Dragör 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Dragörkajen 5-23 (ojämna nummer), Övägen 4 A-B samt Övägen 6 A-C.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 83 parkeringsplatser varav 14 elbilsplatser och 2 handikappplatser, 19 extra förråd samt 8 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	39	14	15

Total tomtarea:	4 535 kvm
Total bostadsarea:	7 196 kvm
Total garagearea:	2 556 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska (220501) förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lawe´s Fastighetsservice	Teknisk förvaltning (t.o.m 220430)
Telia Sverige	Bredband
Telia Sverige	Kabel-TV
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Egain	Energioptimering
Telia	Serviceavtal bredband
Gunnar Karlsen Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW Servicebolag i Lödde	Serviceavtal hiss
SHB Portservice	Serviceavtal portar
Brunata	Mätning EL/VV

**Reparationer och underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 247 432 kr och planerat underhåll för 75 951 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 181 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 164 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Stämman hölls på Restaurang Dragörkajen och föregicks av ett mingel med tilltugg. I stämman deltog 74 medlemmar från 50 lägenheter och arrangemanget var mycket uppskattat.

Under stämman redovisades den av styrelsen genomförda utredningen om staket och grindar kring vår trädgård, varefter omröstning gällande förslaget genomfördes. Stämman beslutade med rösterna 10 för och 34 emot att inte genomföra någon inhägnad av trädgården.

Till stämman hade också motionerats om optimering av föreningens energianvändning bl. a. genom anläggande av solceller. Det beslutades att frågan ska vidare utredas och under året har en arbetsgrupp arbetat med målsättningen att kunna lämna en bred redovisning.

Under året har föreningen tecknat avtal med Bredablick avseende fastighetsskötsel, d.v.s. städning m.m. och skötsel av trädgård. Under året har föreningen också genomfört ett antal förbättringar i trädgården. Styrelsen har fortsatt fastighetsskötsel på agendan och samtal med fler entreprenörer pågår i syfte att optimera skötsel/kostnad.

Föreningens långsiktiga underhåll har tidigare administrerats manuellt. Under året har implementerats ett digitalt system för administration av underhållsplanen. Systemet är lätthanterligt och ger en tydlig bild över framtida underhållskostnader.

Avtalet avseende mätaravläsningar har förnyats under året, vilket bl.a. inneburit att lägenheternas varmvattenmätare bytts ut och att dataöverföringen numera är säkrare genom att vara digital från att tidigare varit radioburen. Under året har föreningen antagit en ny försäkringsgivare genom avtal med If.

## Styrelsens ord

Under året har styrelsen haft tio protokollförda möten, ett varje månad med undantag av juli och december. Dessemellan har en mängd informella möten förekommit och en del arbete i arbetsgrupper.

JM har inte färdigställt ventilationen på Övägensidan. Ärendet påverkas av kommunens detaljplan för vår tomt och detta fördröjer processen. Vår förhoppning är att anläggningen kan vara färdig under 2023.

Som framgår av den ekonomiska redovisningen är föreningens ekonomi fortsatt god. Vi ser dock betydande kostnadsökningar framöver och har för innevarande år tagit beslut om en avgiftshöjning.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 9 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	5 880	5 951	5 623	6 138
Resultat efter finansiella poster*	-522	109	13	52
Förändring av underhållsfond	1 105	939	873	850
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	459	1 230	1 230	1 284
Sparande kr / kvm	228	301	299	304
Soliditet (%)	79	78	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	589	589	589	589
Driftskostnad, kr / kvm	344	314	250	263
Energikostnad, kr / kvm	205	166	119	140
Ränta, kr / kvm	132	132	174	179
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	164	130	128	125
Lån, kr / kvm	9 686	9 886	10 253	10 453
Räntekänslighet (%)	16	17	17	16
Snittränta (%)	1,36	1,33	1,70	1,71

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar på 2087 tkr, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>262 700 000</b>	<b>3 240 265</b>	<b>-2 104 998</b>	<b>108 948</b>
Disposition enligt föreningsstämma			108 948	-108 948
Avsättning till underhållsfond		1 181 000	-1 181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 950	75 950	
Årets resultat				-522 019
<b>Vid årets slut</b>	<b>262 700 000</b>	<b>4 345 315</b>	<b>-3 101 100</b>	<b>-522 019</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 996 050
Årets resultat före fondförändring	-522 019
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 950
Summa över/underskott	-3 623 119

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 623 119**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 042 485	5 048 263
Övriga rörelseintäkter	3	837 860	902 286
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 880 345</b>	<b>5 950 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 800 929	-2 382 596
Övriga externa kostnader	7	-321 746	-275 127
Personalkostnader	8	-247 132	-176 964
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 086 662	-2 060 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 456 469</b>	<b>-4 895 021</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>423 876</b>	<b>1 055 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 166	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-947 061	-946 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-945 895</b>	<b>-946 580</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-522 019</b>	<b>108 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-522 019</b>	<b>108 948</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,18	332 309 622	334 264 711
Inventarier, maskiner och installationer	11	68 114	76 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	52 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 377 736</b>	<b>334 394 098</b>

**Summa anläggningstillgångar**

		<b>332 377 736</b>	<b>334 394 098</b>
--	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		78 783	20 204
Övriga fordringar		54 293	68 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	438 488	356 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>571 564</b>	<b>445 700</b>

**Kassa och bank**

	13	1 864 417	1 722 859
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<b>2 435 981</b>	<b>2 168 559</b>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<b>334 813 717</b>	<b>336 562 657</b>
--	--	--------------------	--------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		262 700 000	262 700 000
Underhållsfond		4 345 315	3 240 265
Summa bundet eget kapital		267 045 315	265 940 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 101 100	-2 104 998
Årets resultat		-522 019	108 948
Summa fritt eget kapital		-3 623 119	-1 996 050
<b>Summa eget kapital</b>		<b>263 422 196</b>	<b>263 944 215</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	45 980 000	47 620 000
Summa långfristiga skulder		45 980 000	47 620 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	23 720 000	23 520 000
Leverantörsskulder		365 668	362 606
Skatteskulder		14 100	-
Övriga skulder	16	79 562	112 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 232 191	1 003 579
Summa kortfristiga skulder		25 411 521	24 998 442
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>334 813 717</b>	<b>336 562 657</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	423 876	1 055 528
Avskrivningar	2 086 662	2 060 334
	<b>2 510 538</b>	<b>3 115 862</b>
Erhållen ränta	1 166	200
Erlagd ränta	-947 061	-946 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 564 643</b>	<b>2 169 282</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-144 937	-197 698
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	232 152	133 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 651 858</b>	<b>2 104 891</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-70 300	-378 738
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-70 300</b>	<b>-378 738</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	22 560 000	23 600 000
Amortering av låneskulder	-24 000 000	-26 240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 440 000</b>	<b>-2 640 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>141 558</b>	<b>-913 847</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 722 859</b>	<b>2 636 706</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 864 417</b>	<b>1 722 859</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	10-120 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 239 577	4 239 577
Hyror p-platser/garage	768 713	774 786
Övriga objekt	34 195	33 900
<b>Summa</b>	<b>5 042 485</b>	<b>5 048 263</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	232 848	228 217
Vatten	83 846	74 672
Ei	416 343	324 372
Överlåtelseavgifter	10 836	11 872
Övriga intäkter	93 987	247 460
Försäkringsersättningar	-	15 693
<b>Summa</b>	<b>837 860</b>	<b>902 286</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 593	8 353
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 493	66 957
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 269	4 623
VA & sanitet, installationer	35 372	8 187
Värme, installationer	17 418	2 690
Ventilation, installationer	67 408	3 000
El, installationer	9 427	1 606
Hiss	21 532	24 295
Huskropp	18 831	-
Markytor	45 790	-
Klottersanering	-	1 524
Övrigt	8 299	-
<b>Summa</b>	<b>247 432</b>	<b>121 235</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	75 951	-
<b>Summa</b>	<b>75 951</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	68 000	56 000
Teknisk förvaltning	222 411	163 447
Besiktningkostnader	4 322	4 700
Bevakningskostnader	2 684	1 963
Snöröjning	29 358	40 616
Serviceavtal	175 532	123 620
Förbrukningsmaterial	31 750	87 949
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 684	25 050
El	1 049 126	712 537
Uppvärmning	220 044	278 683
Vatten och avlopp	204 487	203 996
Avfallshantering	93 388	117 498
Försäkringar	73 464	63 026
Systematiskt brandskyddsarbete	17 566	17 775
Kabel-TV	71 700	67 519
Bredband	171 837	152 461
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	19 193	4 966
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	139 555
<b>Summa</b>	<b>2 477 546</b>	<b>2 261 361</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	11 412
Resekostnader	-	1 375
Kontorsmateriel och trycksaker	2 747	1 556
Tele och post	5 460	6 105
Förvaltningskostnader	189 572	149 737
Revision	23 150	21 400
Jurist- och advokatkostnader	1 744	-
Bankkostnader	3 603	1 604
IT-tjänster	4 544	4 442
Övriga externa tjänster	5 000	59 225
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 190	7 120
Övriga externa kostnader	78 735	11 151
<b>Summa</b>	<b>321 746</b>	<b>275 127</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	193 200	142 800
Utbildning	-	6 019
<b>Summa</b>	<b>193 200</b>	<b>148 819</b>
Sociala avgifter	53 932	28 145
<b>Summa</b>	<b>247 132</b>	<b>176 964</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 067 879	2 042 227
Markanläggningar	10 355	10 356
Inventarier, maskiner och installationer	8 428	7 751
<b>Summa</b>	<b>2 086 662</b>	<b>2 060 334</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	241 920 213	241 530 402
-Mark	103 931 183	103 931 183
-Markanläggningar	51 775	51 775
-Pågående nyanläggningar	52 845	-
	<u>345 956 016</u>	<u>345 513 360</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	123 145	389 811
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-52 845	52 845
	<u>70 300</u>	<u>442 656</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>346 026 316</b>	<b>345 956 016</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 611 256	-9 569 029
-Markanläggningar	-27 204	-16 848
	<u>-11 638 460</u>	<u>-9 585 877</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 067 879	-2 042 227
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 355	-10 356
	<u>-2 078 234</u>	<u>-2 052 583</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-13 716 694</b>	<b>-11 638 460</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>332 309 622</b>	<b>334 317 556</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	228 364 223	230 308 957
Mark	103 931 183	103 931 183
Markanläggningar	14 216	24 571
Pågående nyanläggningar	-	52 845
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	257 000 000	212 000 000
Lokaler	6 800 000	5 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>263 800 000</b>	<b>217 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>192 800 000</i>	<i>146 600 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	386 479	450 397
	<u>386 479</u>	<u>450 397</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-63 918
	-	<u>-63 918</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>386 479</b>	<b>386 479</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-309 937	-302 186
	<u>-309 937</u>	<u>-302 186</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 428	-7 751
	<u>-8 428</u>	<u>-7 751</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-318 365</b>	<b>-309 937</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>68 114</b>	<b>76 542</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	274 719	212 945
Förutbetalda kostnader	163 769	143 725
<b>Summa</b>	<b>438 488</b>	<b>356 670</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 864 417	1 722 859
<b>Summa</b>	<b>1 864 417</b>	<b>1 722 859</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 720 000	23 520 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	45 980 000	47 620 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>69 700 000</b>	<b>71 140 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	69 700 000	71 140 000
<b>Summa</b>	<b>69 700 000</b>	<b>71 140 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	Löst	22 560 000	-	22 560 000	-
Stadshypotek	1,21 %	2025-03-01	-	22 560 000	480 000	22 080 000
Nordea	0,36 %	2023-02-15*	23 240 000	-	480 000	22 760 000
Nordea	2,40 %	2024-02-21	25 340 000	-	480 000	24 860 000
<b>Summa</b>			<b>71 140 000</b>	<b>22 560 000</b>	<b>24 000 000</b>	<b>69 700 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet kapitalbands 3 år hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 3,70 %.

**Not 16 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till JM AB i samband med köp av fastigheten	79 562	112 257
	<b>79 562</b>	<b>112 257</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	237 740	159 345
Upplupna räntekostnader	90 285	92 477
Förutbetalda intäkter	658 864	549 319
Upplupna revisionsarvoden	22 300	20 400
Upplupna driftskostnader	223 002	182 038
<b>Summa</b>	<b>1 232 191</b>	<b>1 003 579</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>82 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Bengtsson  
Styrelseordförande

Lena Lian Körner

Christian Hill

Anders Berg

Mats Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Dragörkajen - Årsredovisning 2022**





Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 30 2023 08:53PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644B89E112C8D  
APR 30 2023 08:53PM



Apr 28 2023 11:11AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 28 2023 11:16AM	Lennart Bengtsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2023 11:17AM	 Lennart Bengtsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 28 2023 11:29AM	Christian Hill granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2023 11:30AM	 CHRISTIAN HILL signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 28 2023 11:40AM	Anders Berg granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2023 11:41AM	 ANDERS BERG signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 28 2023 12:48PM	Mats Larsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2023 12:50PM	 Mats Lennart Larsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 29 2023 08:42AM	Lena Lian Körner granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 29 2023 08:42AM	Lena Lian Körner signerade dokumentet elektroniskt	IP-ADDRESS
Apr 30 2023 08:52PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 30 2023 08:53PM	Erik Mauritzson signerade dokumentet elektroniskt	IP-ADDRESS
Apr 30 2023 08:53PM	Dokumentet har signerats	



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragörkajen, org.nr 769626-2885

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragörkajen för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dragörkajen för 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed 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 trygghetssätt.

### 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Brf Dragörkajen - Revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 30 2023 08:54PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 644B8E1919E9A  
APR 30 2023 08:54PM

**Registrerade händelser**

Apr 28 2023 11:14AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 30 2023 08:54PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 30 2023 08:54PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 30 2023 08:54PM	Dokumentet har signerats	





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

