



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen

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. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 5	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 6 034 kvm och 5 lokaler om 556 kvm. Byggnadernas totalyta är 6605 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Lindbom Leite	Ordförande
Max Wahlgren	Sekreterare
Lars Olof Niklasson	Kassör
Mattias Svensson	Vice ordförande
Rustem Yunusov	Styrelseledamot
Mats Sjölin	Suppleant
Robin Johansson	Suppleant

Valberedning

Attila Rostoványi

Lena Strand (t.o.m juli 2023)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; två ledamöter i förening

Revisorer

Niklas Nyberg Revisor Ernst & Young

Johan Sennerby Internrevisor

Hans Delander Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhållsspolning av avloppsstammar i fastigheten
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2022** ● Kompletteringsmålning av fönster - Fönster Husargatan och Norra Vallgatan
Besiktning av balkonger - Hållfasthetskontroll, hela fastigheten
- 2021-2023** ● Åtgärder mot fukt i källare - Ventilation, värme samt viss renovering
- 2021** ● Fasadenovering Husargatan - Avser omputsning av fasad ("rosa delen")
Nytt porttelefonsystem - Inkluderar in- och utpassage fastighet och allmänna utrymmen,
samt bokningssystem tvättstugor.
- 2020** ● Renovering av gemensamma utrymmen - Nytt cykelrum, miljörum och vertkstadsrum i källare
- 2019-2020** ● Renovering av kontorslokal - Kontorslokal Drottningtorget 2 A
- 2019** ● Utbyte av entrédörrar mot gård - Avser del Norra Vallgatan
- 2018-2020** ● Fasadrerenovering Drottningtorget - Avser konststen på jugenddelen av fastigheten
- 2017-2020** ● Åtgärder mot fukt i källare - Pilotprojekt + borttagning av plastfärg i samtliga källarutrymmen
- 2017** ● Utbyte av entréportar - Portar Norra Vallgatan 6 & 8 utbytta 2017.
Renovering av kontorslokaler - Avser renovering av två kontorslokaler, Drottningtorget 2 B.
- 2016** ● Renovering av avloppstammar (relining)
- 2014-2015** ● Målning/reparation av fönster - Avser samtliga fönster i fastigheten.

- 2013-2014** ● Renovering av balkonger - Avser 3 stenbalkonger. Övriga balkonger renoverades 2004 (hörnbalkonger) och i slutet av 1990-talet.
Renovering av trapphus - Renovering av väggar och tak i samtliga trapphus (6 st).
- 2013** ● Byte av takfläktar - Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten.
- 2011** ● Fjärrvärme - Utbyte av fjärrvärmeväxlare och styrsystem
- 2010-2011** ● Bredband - Bredband nyinstallerat i fastigheten
- 2007-2018** ● Hissrenovering - Totalrenovering av hiss Norra Vallgatan 8 år 2007, Husargatan 2 år 2009, Norra Vallgatan 6 år 2010, Drottningtorget 2A år 2012, Husargatan 4 år 2018.
- 2007-2010** ● Tvättstuga - Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut.
- 2007** ● Gårdsrenovering - Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord.
- 2004** ● Omläggning av tak - Helt nytt plåt-/papptak på hela fastigheten.
- 1982** ● Omputsning av fasad - Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005.
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av avloppssystem för dag- och spillvatten under jord

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Hissjour	Hisselektra
Hissbesiktning	Salwéns ingenjörbyrå
Fastighetsjour	Ocab Syd AB
Fjärrvärmed	EON
EI	EON
Kabel-TV	Canal Digital/Telenor
Bredband	Ownit
Porttelefoni	Sydantenn
Hushållssopor	Vasyd
Miljöstation	Stena Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla hyreslokaler i föreningen är uthyrda, med 3-åriga kontraktstider. Flertalet av lokalerna har indexreglerade hyror (med KPI). Dessa höjdes med cirka 10 % vid årsskiftet 2022/2023.

Ett av föreningens fastighetslån på 9 miljoner kronor löpte ut i oktober 2023. I samband med detta amorterade föreningen 1 miljon kronor på lånet. Det gamla lånet hade en ränta på 0,56 %. Räntan för det nya lånet på 8 miljoner kronor är 4,62 %. Med tanke på nuvarande höga ränteläge har lånet endast 1 års bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen genomfört underhållsspolning av avloppsstammarna i fastigheten för att säkerställa funktionen av den så kallade reling av stammarna som genomfördes 2016. Det projekt med åtgärder mot fukt i källare som påbörjades år 2021 har följts upp under 2023. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), en funktionskontroll av ventilationen i fastigheten som ska göras vart sjätte år, har utförts under året.

Som ett led i planeringen av underhållet i fastigheten har föreningen under 2023 genomfört en teknisk besiktning (filmning) av avloppssystemet (dag- och spillvattenledningar) under jord på innergården. Denna har visat att ledningarna är i dåligt skick och behöver åtgärdas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 431 735	5 254 087	5 084 744	5 116 769
Resultat efter fin. poster	433 307	159 400	278 001	440 771
Soliditet (%)	38	37	37	36
Yttre fond	1 574 899	1 553 609	1 499 107	1 738 738
Taxeringsvärde	126 438 000	126 438 000	123 123 000	123 123 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	750	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 528	9 878	9 926	9 973
Skuldsättning per kvm totalyta	8 704	8 898	8 941	8 984
Sparande per kvm totalyta	279	303	264	302
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	36	24	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	126	126	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	30	28
Energikostnad per kvm totalyta	213	193	180	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,34	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,70	-	-	-

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.

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	39 247 003	-	-	39 247 003
Upplåtelseavgifter	3 120 076	-	-	3 120 076
Fond, yttre underhåll	1 553 609	-358 024	379 314	1 574 899
Balanserat resultat	-8 994 939	517 424	-379 314	-8 856 829
Årets resultat	159 400	-159 400	433 307	433 307
Eget kapital	35 085 149	0	433 307	35 518 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 477 515
Årets resultat	433 307
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 314
Totalt	-8 423 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 844
Balanseras i ny räkning	-8 401 678

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	5 431 735	5 254 087
Övriga rörelseintäkter	3	75 116	74 917
Summa rörelseintäkter		5 506 851	5 329 005
Rörelsekostnader			
Personalkostnader	10	-138 719	-127 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 716	-1 482 178
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 686 765	-2 715 589
Övriga externa kostnader	9	-251 390	-224 180
Summa rörelsekostnader		-4 560 591	-4 549 582
RÖRELSERESULTAT		946 260	779 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		166 523	7 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-679 476	-627 532
Summa finansiella poster		-512 953	-620 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		433 307	159 400
ÅRETS RESULTAT		433 307	159 400

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	87 763 109	89 246 825
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 763 109	89 246 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 763 109	89 246 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 517	47 090
Övriga fordringar	14	1 166 840	2 516 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 828	33 582
Summa kortfristiga fordringar		1 338 185	2 597 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 070 802	3 003 483
Summa kassa och bank		5 070 802	3 003 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 408 987	5 601 081
SUMMA TILLGÅNGAR		94 172 096	94 847 907

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 367 079	42 367 079
Fond för yttre underhåll		1 574 899	1 553 609
Summa bundet eget kapital		43 941 978	43 920 688
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 856 829	-8 994 939
Årets resultat		433 307	159 400
Summa ansamlad förlust		-8 423 522	-8 835 539
SUMMA EGET KAPITAL		35 518 456	35 085 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 207 396	49 490 696
Summa långfristiga skulder		34 207 396	49 490 696
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 283 300	9 283 300
Leverantörsskulder		211 170	147 956
Skatteskulder		12 564	7 874
Övriga kortfristiga skulder		19 932	20 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	919 278	812 578
Summa kortfristiga skulder		24 446 244	10 272 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 172 096	94 847 907

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	946 260	779 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 483 716	1 482 178
	2 429 976	2 261 600
Erhållen ränta	89 880	7 509
Erlagd ränta	-624 296	-635 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 895 561	1 633 226
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 080	-51 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 002	108 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 004 483	1 690 719
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 283 300	-283 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 283 300	-283 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	721 183	1 407 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 511 568	4 104 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 232 751	5 511 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,94 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 471 380	4 383 620
Hysesintäkter lokaler	522 780	499 329
Hysesintäkter lokaler, moms	373 952	337 340
Hysesintäkter förråd	10 790	11 375
Bredband	61 380	61 380
Hyses- och avgiftsrabatt	-25 500	-55 611
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	0
Dröjsmålsränta	72	0
Pantsättningsavgift	8 757	16 664
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämning	-4	-9
Summa	5 431 735	5 254 087

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	14 649
Elstöd	53 131	0
Övriga intäkter	-6 212	60 268
Försäkringsersättning	18 984	0
Återbäring försäkringsbolag	9 213	0
Summa	75 116	74 917

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 397	81 740
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 937	2 813
Fastighetsskötsel gård enl avtal	26 372	25 545
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 302	1 467
Städning enligt avtal	102 171	102 052
Städning utöver avtal	3 904	1 253
Besiktningar	2 917	0
Hissbesiktning	5 674	5 401
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	52 927	0
Brandskydd	0	3 500
Myndighetstillsyn	32 719	41 263
Gårdkostnader	5 832	5 808
Gemensamma utrymmen	1 665	1 664
Sophantering	4 827	0
Snöröjning/sandning	20 558	22 070
Serviceavtal	18 095	21 208
Förbrukningsmaterial	6 376	4 646
Summa	391 673	320 430

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	4 125
Hyseslokaler	0	2 516
Tvättstuga	30 983	14 506
Trapphus/port/entr	3 058	0
Källarutrymmen	33 281	27 047
Sophantering/återvinning	15 514	0
Dörrar och lås/porttele	33 572	9 353
VVS	78 616	49 146
Värmeanläggning/undercentral	14 260	0
Ventilation	11 407	66 064
Elinstallationer	8 664	1 335
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 304
Hissar	79 780	58 802
Fönster	58 605	26 524
Mark/gård/utemiljö	0	1 233
Vattenskada	26 785	23 030
Summa	394 525	292 985

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	21 844	0
Entr/trapphus	0	30 423
Källare	0	226 798
Fönster	0	79 524
Balkonger/altaner	0	21 280
Summa	21 844	358 024

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	178 146	236 502
Uppvärmning	968 931	831 668
Vatten	257 178	203 612
Sophämtning/renhållning	97 494	101 330
Grovsopor	5 933	10 432
Summa	1 507 683	1 383 543

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 107	68 938
Kabel-TV	72 277	65 873
Bredband	55 813	59 642
Fastighetsskatt	170 843	166 153
Summa	371 040	360 606

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 625	6 023
Tele- och datakommunikation	9 826	4 902
Juridiska åtgärder	18 410	46 371
Inkassokostnader	1 487	457
Revisionsarvoden extern revisor	14 952	13 223
Styrelseomkostnader	0	72
Fritids och trivselkostnader	886	1 150
Föreningskostnader	27 969	23 594
Studieverksamhet	0	2 466
Förvaltningsarvode enl avtal	83 900	78 250
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	34 767	0
Administration	9 697	27 170
Konsultkostnader	22 387	13 611
Bostadsrätterna Sverige	6 890	6 890
Summa	251 390	224 180

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Övriga arvoden	7 630	0
Bilersättning skattefri	0	684
Arbetsgivaravgifter	26 089	30 352
Summa	138 719	127 636

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	679 459	627 513
Kostnadsränta skatter och avgifter	17	0
Övriga räntekostnader	0	19
Summa	679 476	627 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 371 431	107 171 632
Årets inköp	0	199 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 371 431	107 371 431
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 124 606	-16 442 629
Årets avskrivning	-1 483 716	-1 681 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 608 322	-18 124 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 763 109	89 246 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 847 300</i>	<i>16 847 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 401 000	76 401 000
Taxeringsvärde mark	50 037 000	50 037 000
Summa	126 438 000	126 438 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 027	169 027
Utgående anskaffningsvärde	169 027	169 027
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-169 027	-169 027
Utgående avskrivning	-169 027	-169 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 890	4 716
Klientmedel	0	1 453 358
Inkasso	0	4 125
Transaktionskonto	489 579	0
Borgo räntekonto	672 370	1 054 728
Summa	1 166 840	2 516 926

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	15 543
Förutbet kabel-TV	19 216	18 040
Förutbet bredband	13 970	0
Upplupna ränteintäkter	76 642	0
Summa	109 828	33 582

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	1,04 %	7 118 896	7 318 896
Handelsbanken	2024-12-30	1,04 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-07-30	1,13 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,62 %	7 996 800	8 080 100
Handelsbanken	2024-12-01	1,01 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2024-10-30	4,63 %	8 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,08 %	9 375 000	9 375 000
Summa			57 490 696	58 773 996
Varav kortfristig del			23 283 300	9 283 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 074 196 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
Upplupna kostnader	4 718	8 320
Uppl kostnad Städning entrepr	0	524
Uppl kostn el	15 568	26 586
Uppl kostnad Värme	140 704	128 605
Uppl kostn räntor	98 902	43 722
Uppl kostn vatten	22 586	427
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 246
Uppl kostnad arvoden	120 808	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 958	30 352
Förutbet hyror/avgifter	478 034	473 196
Summa	919 278	812 578

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 730 000	59 730 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har startat projektering för att installera ett nytt avloppssystem för spill- och dagvatten under jord på gården under 2024. Förutom att säkerställa funktionen för avloppssystemet bidrar det sannolikt också till att minska problemen med fukt i källaren - ett pågående underhållsprojekt. Årsavgiften för medlemmarna höjdes 6 % från den 1 april 2024. Bakgrunden är att föreningen i nuläget har fördelaktiga fastighetslån med relativt långa bindningstider. Vid ingången av år 2023 var den genomsnittliga räntan 1,06 % och bindningstiden i genomsnitt 3,4 år. Med start från november 2023 och fram till slutet av år 2029 måste dessa lån successivt läggas om till en väsentligt högre ränta. Vi bedömer därför att det blir nödvändigt med årliga höjningar av årsavgiften för medlemmarna i föreningen under de närmaste åren för att täcka de ökade räntekostnaderna, samtidigt som föreningen behöver se över kostnaderna för drift och underhåll i fastigheten. Föreningen håller på att uppdatera underhållsplanen för fastigheten när det gäller beräknade kostnader för åren 2024-2035.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Inger Lindbom Leite
Ordförande

Lars Olof Niklasson
Kassör

Mattias Svensson
Vice ordförande

Max Wahlgren
Sekreterare

Rustem Yunusov
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Sennerby
Internrevisor

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 15:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:

Sy2Llr6kC

ENVELOPE ID:

HybqULSakA-Sy2Llr6kC

DOCUMENT NAME:

Brf Drottningtorget Dragonen, 769606-7177 - Årsredovisning 2023.
pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Inger Elisabeth Lindbom Leite ingerleite@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:35 05.04.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/16) IP: 178.78.227.174
2. RUSTEM YUNUSOV rustem.yunusov@icloud.com	Signed Authenticated	05.04.2024 20:06 05.04.2024 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/29) IP: 178.78.227.161
3. Max Oskar Josef Wahlgren max.wahlgren@brfdragonen.se	Signed Authenticated	05.04.2024 20:11 05.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/11) IP: 62.13.16.210
4. MATTIAS SVENSSON matte_s_@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 10:46 06.04.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/09) IP: 130.41.9.192
5. LARS NIKLASSON lars-niklasson@telia.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:05 08.04.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/06) IP: 178.78.227.185
6. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	Signed Authenticated	08.04.2024 15:32 08.04.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/24) IP: 81.170.175.184
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	10.04.2024 15:14 08.04.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen, org.nr 769606-7177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2023 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Johan Sennerby
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.04.2024 15:15

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 05.04.2024 11:37

DOCUMENT ID:
S1688rak0

ENVELOPE ID:
SJx5ULS6J0-S1688rak0

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	Signed	10.04.2024 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/04/24)
	Authenticated	10.04.2024 12:17	Low	IP: 94.234.110.210
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed	10.04.2024 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
	Authenticated	08.04.2024 13:47	Low	IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed