



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Draken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769617-2134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Draken 9	2007-08-17	2012

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 880
<b>Totalt 96 objekt</b>		<b>3 880</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 26 st 3 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Draken GA:1	G:A		48 / 65	Kvartershus, Vattenledning, Parkering och carportar, Belysning, Kommunikations- och grönytor mm samt spill-och dagvattenledningar
Malmö Draken GA:3	G:A	717914-3883	21 / 111	Sektion i:sopsug, Ledningar för konsumtionsvatten(inklusive brandposter), Spillvatten(inklusive pumpstation samt yt-och dagvatten, Utebelysning, Tomrör, Miljöhus, Parkeringsplatser, Gångbanor, Planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion ii:körvägar

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Berndt Berggren	Ordförande	2019-06-02	2024-06-06
Janet Floreng Lindfors	Ordförande	2024-06-06	
Janet Floreng Lindfors	Ledamot	2017-06-09	
Barbro Molin	Ledamot	2016-06-20	
Ulf Westholm	Ledamot	2023-11-05	2024-06-06
Gert Nore Peter Wilén	Ledamot	2024-06-06	
Carina Sebbelov	Ledamot	2024-06-06	
Markus Niklas Svensson	Ledamot	2023-06-12	
Annika Olsen Looft	Suppleant	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Janet Floreng Lindfors och Markus Niklas Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Nore Peter Wilén, Janet Floreng Lindfors, Carina Sebbelov och Markus Niklas Svensson.

Revisorer har varit: Jonna Pernilla Björnsson och Gull-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annette Lejkel (sammankallande) och Lena Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.

### Verksamheten

#### Förvaltare

Brf Drakens styrelse beslutade att fortsätta rollen som förvaltare.

I Samfällighetsföreningen Drakens styrelse representeras föreningen av Berndt Berggren för Brf Draken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Två nya pollare installerades för att få bättre upplyst på gården.

Dörrstoppare sattes upp till entrédörrarna som kan ta emot dörren när det blåser kraftigt, så att inte dörrstängarna går i sönder.

Filterbyte har utförts i alla lägenheterna.

En energideklaration har gjorts av OVK-Center Sverige AB.

En krisplan i händelse av en krissituation är gjord för Brf Draken.

Uppfräschning har gjorts i övernattningslägenheten med inköp av två nya sängar med madrasser och även en tv är ditplacerad.

Telia har uppgraderat bredbandet och bytat ut tv-utrustningarna till alla medlemmar.

Målning av ytterdörrarna har gjorts på bottenplan på hus nr 11 och 13 enligt underhållsplanen.

Kostnadsförslag har tagits in angående laddstolpar för elbilar. Eftersom styrelsen ansåg att kostnaderna var höga och att det för nuvarande inte finns någon efterfrågan från medlemmarna så bordlades frågan tillsvidare.

Klotter på carporten vid parkeringen har tagits bort.

Fläkt i tvättstugan som var i sönder, har bytts ut.

Sågat ner och forslat bort träd samt lagt om plattor som lyfts av trädets rötter och rättat avspärringsstolpe vid avlastningsplats som blivit påkörd.

Valberedningen har under året genomgått HSB utbildning för valberedningsarbete.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2024 till i genomsnitt 1 040 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2025 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med tre procent och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2025-04-01.

Styrelsen anser att en justering av avgifter och driftkostnader kan bli aktuella så länge inte inflation, räntor och priser vänder neråt i vår oroliga värld. Vi hoppas alla att 2025 blir vändpunkten mot en ljusare ekonomisk situation.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 955 928 kr.

Under året har föreningen i övrigt amorterat 415 364 kr.

Årets resultat uppvisar en förlust på -5 100 kr.

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta de ökade räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3 %.

Efter ett utslag i Högsta förvaltningsdomstolen i december 2019, blev bostadsrättsföreningar som tillämpar IMD (individuell mätning och debitering) tvingade att börja debitera ut moms för el, vatten och värme till bostadsrätts-innehavarna.

Samfällighetsföreningen Draken blev under 2023 momspliktig retroaktivt från 22-02-01, vilket innebar en kostnadsökning i budgeten för brf Draken. Under 2024 har detta ändrats och Samfälligheten är inte längre momspliktig.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är.

I styrelsens uppdrag ingår att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar av årsavgifterna bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag i framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifter och driftkostnader mellan stämmorna; framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

## Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning med HSB.

Fastighet-, mark- och städavtal med HSB.

Underhållsplan hos HSB.

Bredband, tv och telefoni med Telia.

## Aktuellt 2025

- Befintliga lampor i gemensamma utrymmen ska bytas ut till LED-lampor.

- Rökluckor och hissar ska besiktigas.

- Insamlingsenheterna för de trådlösa avläsningarna av IMD-mätarna ska bytas ut för 4G/5G-kompatibilitet.
- Byte av Techems IMD el, värme-, varmvatten- och kallvattenmätare.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning och byte av filter till köksfläktarna i samtliga lägenheter samt kvartershuset ska utföras under maj månad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 67.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	220	339	356	364
Skuldsättning, kr/kvm	6 947	7 054	7 606	7 638	7 932
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 947	7 054	7 606	7 638	7 932
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	169	146	146	128	113
Årsavgifter, kr/kvm	1 040	910	848	836	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	91	96	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	1 003	887	874	874
Nettoomsättning, tkr	4 035	3 254	3 079	3 009	2 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	-81	270	260	420
Soliditet, %	77	77	75	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 605 427 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2025-04-01.. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	73 720 000	0	0	73 720 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 361 000	0	0	18 361 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 662 875	0	446 761	2 109 636
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>93 743 875</b>	<b>0</b>	<b>446 761</b>	<b>94 190 636</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-821 199	-81 468	-446 761	-1 349 428
Årets resultat, kr	-81 468	81 468	-5 100	-5 100
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-902 667</b>	<b>0</b>	<b>-451 861</b>	<b>-1 354 528</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>92 841 208</b>	<b>0</b>	<b>-5 100</b>	<b>92 836 108</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 489 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 240 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-902 667
Årets resultat, kr	-5 100
Reservation till underhållsfond, kr	-489 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 239
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 354 528</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 354 528</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 035 230	3 689 286
Övriga rörelseintäkter	3	87 716	200 348
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 122 946</b>	<b>3 889 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-1 669 027	-1 869 023
Övriga externa kostnader	6	-204 999	-259 830
Personalkostnader	7	-129 955	-103 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 900	-952 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 966 881</b>	<b>-3 185 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 156 065</b>	<b>704 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 389	30 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 191 554	-816 701
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 161 165</b>	<b>-786 073</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 100</b>	<b>-81 468</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	118 148 450	119 111 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 148 450</b>	<b>119 111 350</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB Malmö		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 148 950</b>	<b>119 111 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 735	60
Övriga fordringar		1 030 714	1 327 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	233 811	197 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 266 260</b>	<b>1 525 813</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 200 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 200 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 466 260</b>	<b>1 825 813</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 615 210</b>	<b>120 937 663</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 081 000	92 081 000
Yttre fond		2 109 636	1 662 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 190 636</b>	<b>93 743 875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 349 428	-821 199
Årets resultat		-5 100	-81 468
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 354 528</b>	<b>-902 667</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 836 108</b>	<b>92 841 208</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	8 718 504	11 606 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 718 504</b>	<b>11 606 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	18 237 424	15 764 340
Leverantörsskulder		112 937	113 143
Skatteskulder		3 460	0
Övriga skulder		4 909	41 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	701 868	570 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 060 598</b>	<b>16 489 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 615 210</b>	<b>120 937 663</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-5 100	-81 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		962 900	952 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>957 800</b>	<b>870 777</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 675	-60
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 344	122 804
Förändring av leverantörsskulder		-207	-159 787
Förändring av kortfristiga skulder		98 217	157 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 020 791</b>	<b>991 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-232 479
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-232 479</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-415 364	-2 138 416
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-415 364</b>	<b>-2 138 416</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>605 427</b>	<b>-1 379 387</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 624 837	3 004 224
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 230 264</b>	<b>1 624 837</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 115 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	3 291 600	2 997 792
Hysesintäkter	170 110	158 900
Vatten	127 025	112 460
El	196 639	187 270
Uppvärmning	152 514	135 520
Bredbandsabonnemang och IP telefoni	97 342	97 344
	<b>4 035 230</b>	<b>3 689 286</b>

I årsavgifter ingår samtliga rörelsekostnader som t ex driftskostnader och reparationer, dessutom ingår avskrivningar och räntekostnader.

El IMD, vatten IMD, värme IMD och bredband debiteras separat.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	10 745	12 561
Övrig intäkt	76 971	68 072
Elstöd	0	119 715
	<b>87 716</b>	<b>200 348</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	190 010	192 180
Periodiskt underhåll	42 240	147 520
Elavg för drivkraft och belysning	261 274	234 397
Fjärrvärme	248 773	252 659
Vatten och avlopp / VA	144 658	79 696
Sophämtning, avfall, renhållning	50 488	87 446
Fastighetsförsäkringar	59 278	53 061
Löpande underhåll	223 324	197 279
Övriga avgifter	212 426	190 535
Gemensam utdebitering (Samfällighet)	229 636	434 250
Fastighetsskatt	6 920	0
	<b>1 669 027</b>	<b>1 869 023</b>

**Not 5 Delägarförvaltningen Draken 48/65 delar**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga intäkter	-16 897	-17 783
Fastighetsskötsel & övrig entreprenad- städ	101 630	115 249
Underhållskostnader löpande	10 462	78 018
Planerat underhåll	1 563	102 006
El	74 289	71 508
Värme	19 009	16 316
Vatten	5 110	8 190
Övriga externa kostnader	10 939	10 485
Finansiella kostnader	44 303	30 367
Finansiella intäkter	-49	-61
	<b>250 359</b>	<b>414 295</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisionsarvoden	11 750	21 020
Förvaltningskostnader	108 062	107 685
Övriga kostnader (Bl a 10-årsfest 2023)	85 187	131 125
	<b>204 999</b>	<b>259 830</b>

**Not 7 Arvode och sociala kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvode	87 660	76 506
Revisorsarvode	7 200	7 000
Övriga arvoden förtroendevalda	500	0
Arvode valberedning	4 100	4 000
Arbetsgivaravgifter anställda	30 495	16 425
<b>Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>129 955</b>	<b>103 931</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	112 690 479	112 458 000
Passage & porttelefon	0	232 479
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 690 479</b>	<b>112 690 479</b>
Ingående avskrivningar	-9 721 129	-8 768 884
Årets avskrivningar	-962 900	-952 245
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 684 029</b>	<b>-9 721 129</b>
Bokfört värde mark	16 142 000	16 142 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>16 142 000</b>	<b>16 142 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 148 450</b>	<b>119 111 350</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 346 000	56 346 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	<b>67 746 000</b>	<b>67 746 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	156 192	136 380
Upplupna intäkter	68 422	61 581
	<b>224 614</b>	<b>197 961</b>

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplacering HSB Malmö Ek För	1 200 000	300 000
	<b>1 200 000</b>	<b>300 000</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	36 519 000	36 519 000
	<b>36 519 000</b>	<b>36 519 000</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

18 237 424 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 415 364 kr. Skulden beräknas vara 26 724 888 kr om 5 år.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	18 237 424	15 764 340
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	8 718 504	11 606 952
	<b>26 955 928</b>	<b>27 371 292</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändr	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2,290	2026-08-19	8 718 504	9 053 160
Nordea Hypotek	3,847	2025-08-15	6 630 472	6 664 972
SBAB Bank	4,600	2025-09-15	11 606 952	11 653 160
			<b>26 955 928</b>	<b>27 371 292</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	315 768	303 820
Upplupna räntekostnader	108 734	136 727
Övriga upplupna kostnader	277 366	130 433
	<b>701 868</b>	<b>570 980</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen och revisorer

Malmö

Janet Floreng Lindfors  
Ordförande

Barbro Molin

Carina Sebbelov

Nore Wilén

Markus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonna Björnsson  
Av föreningen vald revisor

Gull-Britt Olsson  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Draken i Malmö, org.nr. 769617-2134

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Draken i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Draken i Malmö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonna Björnsson  
Av föreningen vald revisor

Gull-Britt Olsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JANET FLORENG LINDFORS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:55:39



**CARINA SEBBELOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:34:49



**GERT NORE PETER WILÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 17:56:11



**BARBRO MOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 08:00:26



**MARKUS NIKLAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:41:15



**GULL-BRITT OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:01:24



**JONNA PERNILLA BJÖRNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 18:42:54



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:29:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GULL-BRITT OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:51:39



**JONNA PERNILLA BJÖRNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 18:25:56



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:27:35



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.