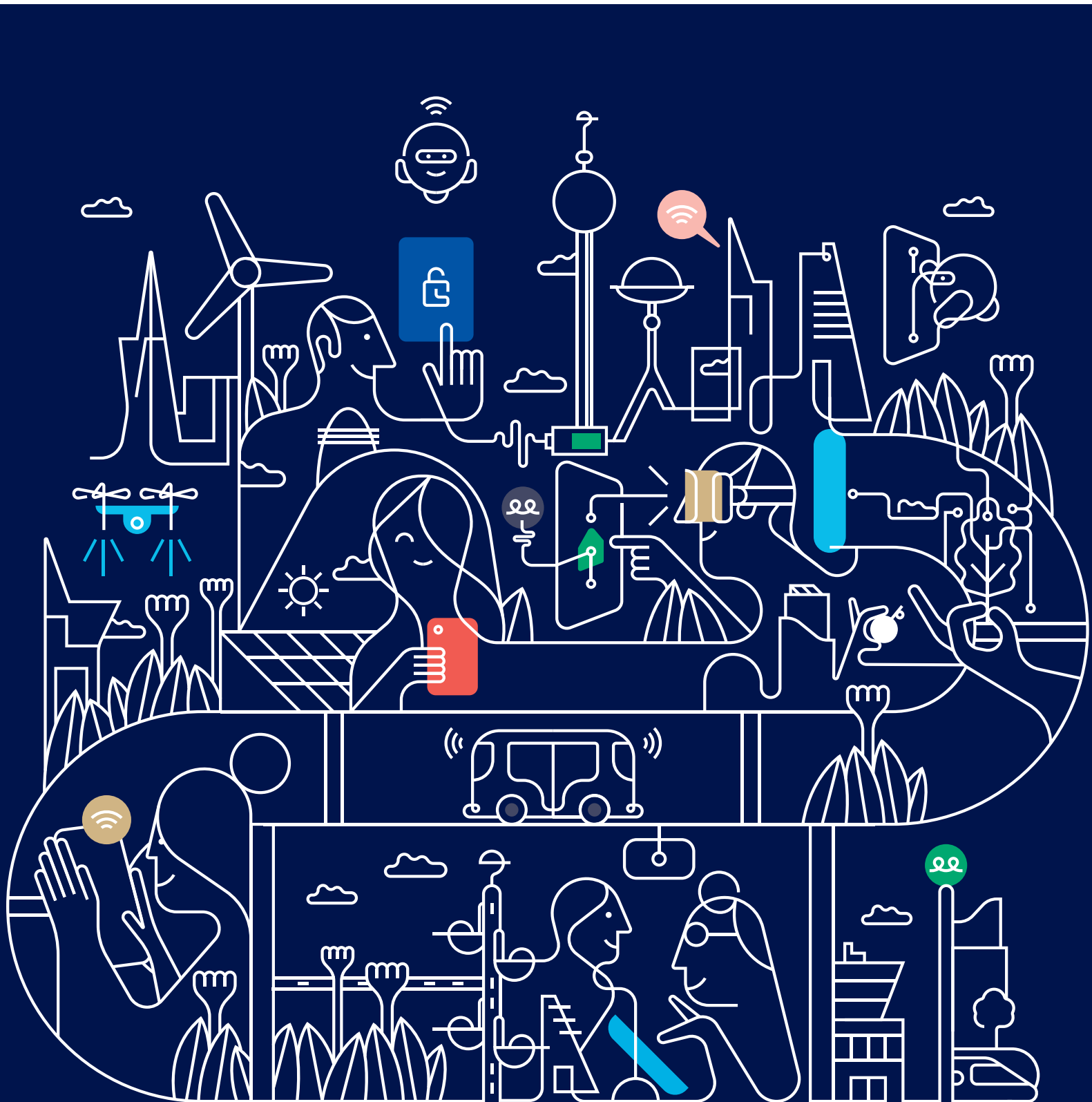




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Drottningtorget Dragonen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Leite Inger Lindbom	Ordförande
Mattias Per Johan Svensson	Vice ordförande
Sophie Göst	Sekreterare
Lars Niklasson	Kassör
Max Oskar Josef Wahlgren	Ledamot
Rustem Yunusov	Ledamot
Robin Johansson	Suppleant
Mats Sjölin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sophie Göst, Robin Johansson, Leite Inger Lindbom, Lars Niklasson, Mats Sjölin, Mattias Per Johan Svensson, Max Oskar Josef Wahlgren och Rustem Yunusov.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Gabrielsson	Ordinarie Extern	Faktor AB
Johan Senneby	Ordinarie Intern	
Hans Delander	Suppleant Intern	

Valberedning

Attila Rostovanyi	Sammanställande
Jenny Widerberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 5	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

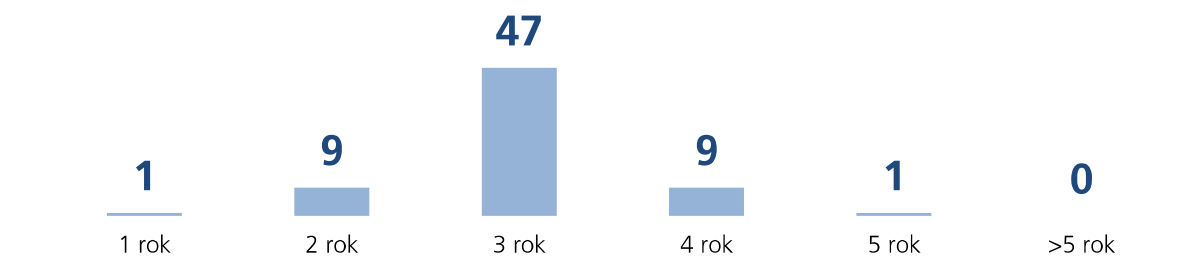
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 605 m², varav 6 034 m² utgör boyta och 571 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	76 m ²	3 år
Kontor	126 m ²	3 år
Kontor	120 m ²	3 år
Kontor	75 m ²	3 år
Kontor	159 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompletteringsmålning av fönster	2022	Fönster Husargatan och Norra Vallgatan
Besiktning av balkonger	2022	Hållfasthetskontroll, hela fastigheten
Fasadrenovering Husargatan	2021	Avser omputsning av fasad ("rosa delen")
Nytt porttelefonsystem	2021	Inkluderar in- och utpassage fastighet och allmänna utrymmen, samt bokningssystem tvättstugor.
Åtgärder mot fukt i källare	2021 - 2022	Ventilation, värme samt viss renovering
Renovering av gemensamma utrymmen	2020	Nytt cykelrum, miljörum och verkstadsrum
Utbyte av entrédörrar mot gård	2019	Avser del Norra Vallgatan
Renovering av kontorslokal	2019 - 2020	Kontorslokal Drottningtorget 2 A
Fasadrenovering Drottningtorget	2018 - 2020	Avser konststen på jugenddelen av fastigheten
Utbyte av entréportar	2017	Portar Norra Vallgatan 6 & 8 utbytta 2017.
Åtgärder mot fukt i källare	2017 - 2020	Pilotprojekt + borttagning av plastfärg i samtliga källarutrymmen
Renovering av kontorslokaler	2017	Avser renovering av två kontorslokaler, Drottningtorget 2 B.
Renovering av avloppstammar (relining)	2016	
Målning/reparation av fönster	2014 - 2015	Avser samtliga fönster i fastigheten.
Renovering av balkonger	2013 - 2014	Avser 3 stenkalkonger. Övriga kalkonger renoverades 2004 (hörnalkonger) och i slutet av 1990-talet.
Renovering av trapphus	2013 - 2014	Renovering av väggar och tak i samtliga trapphus (6 st).
Byte av takfläktar	2013	Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten.
Fjärrvärme	2011	Utbyte av fjärrvärmeväxlare och styrsystem
Bredband	2010 - 2011	Bredband nyinstallerat i fastigheten
Tvättstuga	2007 - 2010	Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut.
Gårdsrenovering	2007	Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord.
Hissrenovering	2007 - 2018	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.
Omläggning av tak	2004	Helt nytt plåt-/paptak på hela fastigheten.
Elstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2023	Funktionskontroll av ventilation i fastigheten. Skall göras vart sjätte år
Uppföljning av åtgärder mot fukt i källare	2023	
Underhållsspolning av avloppsledningar i fastigheten	2023-2024	Relining genomfördes 2016
Åtgärda avloppssystem och dränering på innergård	2023-2024	Se över och åtgärda brister i avlopps- och dagvattenledningar samt framtidssäkra systemet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissjour	Hisselektra/Otis
Hissbesiktning	Salwéns ingenjörbyrå
Fastighetsjour	Ocab Syd AB
Fjärrvärme	EON
El	EON
Kabel-tv	Canal Digital/Telenor
Hushållssopor	Vasyd
Miljöstation	Stena Recycling
Bredband	Ownit
Porttelefoni	Sydantenn

Föreningens ekonomi

En kassaflödesanalys visar att föreningens ekonomi är fortsatt sund. Årets driftsöverskott på drygt 2,3 miljoner kronor (resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll) överstiger väl den genomsnittliga årliga underhållskostnaden i fastigheten enligt föreningens långsiktiga underhållsplan för 2016-2035. Föreningen har också en ekonomisk buffert på ca 5,5 miljoner kronor i kassan vid årsskiftet 2022/2023..

Den totala lånebelastningen i föreningen är för närvarande strax under 59 miljoner kronor, motsvarande knappt 8.900 kr per kvm/boyta & lokalyta.

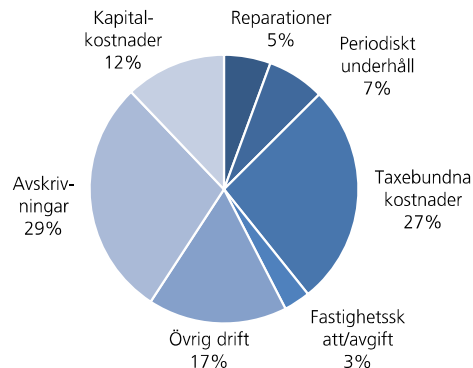
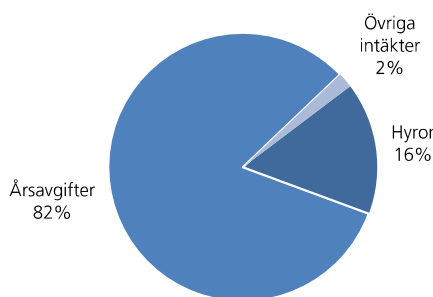
Föreningen har idag fördelaktiga lån med relativt långa bindningstider. Den genomsnittliga räntan är 1,06 % och bindningstiden i genomsnitt 3,4 år. Under kommande år (2023-2029) behöver dessa lån succesivt läggas om till en väsentligt högre ränta. Vi bedömer därför att det blir nödvändigt med årliga höjningar av årsavgiften för medlemmarna i föreningen de närmaste åren för att täcka de ökande räntekostnaderna, samtidigt som vi behöver se över kostnaderna för drift och underhåll i fastigheten.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 104 149	5 870 018
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 329 005	5 091 802
Finansiella intäkter	7 509	1 191
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 177
Ökning av kortfristiga skulder	100 200	0
	5 436 714	5 134 169
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 067 404	2 974 865
Finansiella kostnader	627 532	698 776
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 764 695
Ökning av kortfristiga fordringar	51 059	0
Minskning av långfristiga skulder	283 300	283 300
Minskning av kortfristiga skulder	0	178 401
	4 029 295	6 900 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 511 568	4 104 149
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 407 419	-1 765 869

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har en besiktning av av status på fönster i fastigheten gjorts med efterföljande underhållsmålning av fönster där färgen varit i dåligt skick. Projektet med åtgärder mot fukt i källaren har fortsatt under 2022. En teknisk besiktning av skicket på balkongerna har också genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	734	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 277	1 062	1 341	1 225
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 878	9 926	9 973	8 340
Elkostnad/m ² totalyta	36	24	17	23
Värmekostnad/m ² totalyta	126	126	111	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	106	103	77
Soliditet (%)	37	37	36	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	159	278	441	1 002
Nettoomsättning (tkr)	5 254	5 085	5 117	5 114

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 034 m² bostäder och 571 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 247 003	0	0	39 247 003
Upplåtelseavgifter	3 120 076	0	0	3 120 076
Fond för yttre underhåll	1 553 609	379 314	-324 812	1 499 107
S:a bundet eget kapital	43 920 688	379 314	-324 812	43 866 186
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 994 939	-379 314	602 813	-9 218 438
Årets resultat	159 400	159 400	-278 001	278 001
S:a ansamlad förlust	-8 835 539	-219 914	324 812	-8 940 437
S:a eget kapital	35 085 149	159 400	0	34 925 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	159 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 615 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-379 314</u>
summa balanserat resultat	-8 835 539

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>358 024</u>
-8 477 515

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 254 087	5 084 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 917	7 059
Summa rörelseintäkter		5 329 005	5 091 802

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 715 589	-2 509 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 180	-346 173
Personalkostnader	Not 6	-127 636	-119 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 482 178	-1 141 350
Summa rörelsekostnader		-4 549 582	-4 116 216

RÖRELSERESULTAT

779 423 **975 586**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 509	1 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	-627 532	-698 776
Summa finansiella poster	-620 023	-697 585

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

159 400 **278 001**

ÅRETS RESULTAT

159 400 **278 001**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	89 246 825	90 729 003
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 246 825	90 729 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 246 825	90 729 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47 091	583
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 516 926	4 111 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 582	30 346
Summa kortfristiga fordringar		2 597 600	4 142 557
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 003 483	47
Summa kassa och bank		3 003 483	47
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 601 082	4 142 604
SUMMA TILLGÅNGAR		94 847 908	94 871 607

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 367 079	42 367 079
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 553 609	1 499 107
Summa bundet eget kapital		43 920 688	43 866 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 994 939	-9 218 438
Årets resultat		159 400	278 001
Summa fritt eget kapital		-8 835 539	-8 940 437
SUMMA EGET KAPITAL		35 085 149	34 925 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	49 490 696	58 773 996
Summa långfristiga skulder		49 490 696	58 773 996
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 283 300	283 300
Leverantörsskulder		147 956	192 956
Skatteskulder		7 874	14 074
Övriga skulder		20 354	53 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	812 579	627 760
Summa kortfristiga skulder		10 272 062	1 171 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 847 908	94 871 607

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Utemiljö	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	30 år	30 år
Stomkomplettering förening	25 år	25 år
Stamledning VA	25 år	25 år
Värmesystem	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel	15 år	15 år
Hissar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Fasad	60 år	60 år
Porttelefon	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 383 620	4 368 171
Hyror lokaler momspliktiga	337 340	461 628
Hyror lokaler	499 329	234 208
Hyror förråd	11 375	10 335
Bredbandsintäkter	61 380	57 345
Hyresrabatt	-55 611	-46 929
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Öresutjämnning	-9	-14
	5 254 087	5 084 744

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	14 649	0
	Fakturerade kostnader moms	0	1 488
	Övriga intäkter	60 268	5 571
		74 917	7 059
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 740	78 904
	Fastighetsskötsel beställning	2 813	2 775
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 545	24 656
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 467	30 597
	Snöröjning/sandning	22 070	39 696
	Städning entreprenad	102 052	92 464
	Städning enligt beställning	1 253	5 037
	Hissbesiktning	5 401	6 371
	Myndighetstillsyn	41 263	11 115
	Gemensamma utrymmen	0	27 654
	Sophantering	0	3 334
	Gård	5 808	0
	Serviceavtal	21 208	32 410
	Förbrukningsmateriel	4 646	5 681
	Teleport/hissanläggning	1 664	3 329
	Brandskydd	3 500	2 925
		320 430	366 948
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 125	0
	Lokaler	2 516	33 803
	Tvättstuga	14 506	2 915
	Källare	27 047	0
	Entré/trapphus	0	27 928
	Lås	9 353	28 721
	VVS	49 146	4 034
	Ventilation	66 064	0
	Elinstallationer	1 335	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 304	0
	Bredband	0	1 030
	Hiss	58 802	20 729
	Fönster	26 524	0
	Mark/gård/utemiljö	1 233	4 303
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 412
	Vattenskada	23 030	56 486
		292 985	184 361
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	317 428
	Källare	226 798	0
	Entré/trapphus	30 423	7 383
	Fönster	79 524	0
	Balkonger/altaner	21 280	0
		358 024	324 812

Not 4	FORTSÄTTNING	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	236 502	161 085
	Värme	831 668	832 409
	Vatten	203 612	194 848
	Sophämtning/renhållning	101 330	91 026
	Grovsopor	10 432	11 073
		1 383 543	1 290 440
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 938	63 873
	Kabel-TV	65 873	64 216
	Bredband	59 642	55 484
		194 453	183 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	166 153	158 983
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 715 589	2 509 116

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 023	2 814
	Tele- och datakommunikation	4 902	9 278
	Juridiska åtgärder	46 371	97 485
	Inkassering avgift/hyra	457	2 067
	Hyresförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	13 223	16 398
	Föreningskostnader	23 594	14 215
	Styrelseomkostnader	72	90
	Fritids- och trivselkostnader	1 150	1 685
	Studieverksamhet	2 466	0
	Förvaltningsarvode	78 250	78 371
	Administration	27 170	9 890
	Konsultarvode	13 611	107 079
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 890	6 790
		224 180	346 173

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	95 170
	Kostnadsersättningar	684	0
	Sociala kostnader	30 352	24 406
		127 636	119 576

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	305 229	305 229
	Yttertak K3	50 510	50 510
	Fasader/balkonger K3	484 272	161 424
	Fönster/dörrar och portar K3	86 372	86 372
	Stomkomplettering förening K3	96 979	96 980
	Stamledningar VA K3	60 612	60 612
	Värmesystem K3	96 979	96 980
	Luftbehandlingssystem K3	80 816	80 815
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	130 011	112 030
	Hissar K3	34 635	34 635
	Utemiljö allmänt K3	55 763	55 763
		1 482 178	1 141 350

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 171 632	77 459 197
	Nyanskaffningar	0	29 712 435
	Utgående anskaffningsvärde	107 171 632	107 171 632
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 442 629	-15 301 281
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 482 178	-1 141 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 924 807	-16 442 631
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 246 825	90 729 003
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 847 300	16 847 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 401 000	66 679 000
	Taxeringsvärde mark	50 037 000	56 444 000
		126 438 000	123 123 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 438 000	6 123 000
		126 438 000	123 123 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 752	46 752
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 752	46 752
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 752	-46 752
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 752	-46 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 275	122 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 275	122 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 275	-122 275
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 275	-122 275
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 716	7 526
	Klientmedel hos SBC	1 453 358	3 053 689
	Inkasso	4 125	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 413
		2 516 926	4 111 628

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Kabel-TV	18 040	16 468
	Bredband	0	13 878
	Förutbetalda kostnader	15 543	0
		33 583	30 346

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 499 107	1 738 738
	Reservering enligt stadgar	379 314	369 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-324 812	-609 000
	Vid årets slut	1 553 609	1 499 107

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	10 000 000	2028-07-30
	Handelsbanken	1,010 %	7 000 000	7 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,620 %	8 080 100	8 163 400	2029-12-01
	Handelsbanken	1,040 %	8 000 000	8 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,040 %	7 318 896	7 518 896	2025-04-30
	Handelsbanken	1,080 %	9 375 000	9 375 000	2026-12-01
	Handelsbanken	0,560 %	9 000 000	9 000 000	2023-10-23
	Summa skulder till kreditinstitut		58 773 996	59 057 296	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 283 300	-283 300	
			49 490 696	58 773 996	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 357 496 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 730 000	59 730 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	524	0
	El	26 586	23 552
	Värme	128 605	130 225
	Vatten	427	0
	Sophämtning	4 246	3 640
	Arvoden	96 600	0
	Sociala avgifter	30 352	0
	Ränta	43 722	52 074
	Avgifter och hyror	479 197	418 268
	Upplupna kostnader	8 320	0
		812 579	627 760

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vid årsskiftet 2022/2023 höjdes årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 2 %. Alla lokaler i föreningen är uthyrda, med 3-åriga kontraktstider. Flertalalet av föreningens hyreslokaler har indexreglerade hyror (med KPI). Dessa höjdes med drygt 10 % vid årsskiftet 2022/2023.

Föreningen arbetar för närvarande med en uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen för 2016-2035. I nuläget planeras för att under 2023-2024 påbörja åtgärder av avloppssystem och dränering på innergård, att följa upp projektet med åtgärder mot fukt i källare, att göra underhållsspolning av avloppsledningar i fastigheten och att utföra funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK).

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Leite Inger Lindbom
Ordförande

Mattias Per Johan Svensson
Vice ordförande

Sophie Göst
Sekreterare

Lars Niklasson
Kassör

Max Oskar Josef Wahlgren
Ledamot

Rustem Yunusov
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Gabrielsson
Extern revisor

Johan Senneby
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottningtorget Dragonen

Org.nr 769606-7177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 5 maj 2023

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se