



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769617-2134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48 | p-platser | 0 |
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 880 |
| Totalt 96 objekt | | 3 880 |

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 | |
| Barbro Molin | Ledamot | 2016-06-20 | |
| Ulf Westholm | Ledamot | 2023-11-05 | |
| Gert Nore Peter Wilén | Ledamot | 2019-06-02 | 2023-09-16 |
| Janet Floreng Lindfors | Ledamot | 2017-06-09 | |
| Mats Lindahl | Ledamot | 2022-07-04 | 2023-06-12 |
| Markus Svensson | Ledamot | 2023-06-12 | |
| Annika Olsen Looft | Suppleant | 2023-06-12 | |
| Lena Johansson | Suppleant | 2020-06-28 | 2023-06-12 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berndt Berggren, Ulf Westholm och Markus Svensson, samt suppleanten Annika Olsen Looft.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Westholm, Berndt Berggren, Gert Nore Peter Wilén, Janet Floreng Lindfors, Mats Lindahl och Markus Svensson.

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

Valberedning har varit: Kerstin Olsson och Iris Lundgren, som avgick vid stämman i juni 2023 och ersattes av Annette Lejkel (sammankallande), samt Lena Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.
Närvarande var 29 medlemmar varav 22 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-10-19.

I november hade föreningen en extrastämma där de nya stadgarna antogs.

Verksamheten

Förvaltare

Brf Drakens styrelse beslutade att fortsätta rollen som förvaltare.

I Samfällighetsföreningen Drakens styrelse representeras föreningen av Berndt Berggren, ordförande i brf Draken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Ett nytt passagesystem, Axema, har installerats i tre fastigheter; Carl Flormansgatan 11 och 13 samt i kvartershuset nummer 15. Det innebär bl a att porttelefonen kopplas till medlemmarnas mobil eller hemnummer för tillträde till fastigheterna. Även bokning av tvätt-, bastu- och festlokal sker digitalt. Bokningstavlan har spelat ut sin roll.

I undercentralen har det installerats ett nytt styrsystem för värme och varmvatten.
Även två vattenmätare har blivit utbytta i undercentralen.

Nya strålkastare har monterats på östra sidan av våra två carportar för ökad säkerhet. Förhoppningen är också att få stopp på onödigt klotter som kräver dyrbar sanering med jämna mellanrum.

Företaget Nomor har anlåtats för bortplockning av måsagg i hela Draken-kvarteret tillsammans med övriga fem föreningar i Samfälligheten. Nomors insats har gjort tydligt avtryck för att minska skråniga och "attackbajsande" fiskmåsar, gråtrutar och på senare år även silltrutar i kvarteret Draken.

Styrelsen gör årligen en översyn och uppdatering av underhållsplanen i samarbete med HSB. Inga övergripande investeringar finns inplanerade de närmaste åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 773 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2024 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med åtta procent och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2024-01-01.

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 2024 blir vändpunkten mot en ljusare ekonomisk situation.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 371 292 kr.

I augusti, i samband med omläggning av våra tre bolån, beslutade styrelsen att plocka ut placerade pengar hos HSB och amortera 2 miljoner kronor extra på bolånen.

Under året har föreningen i övrigt amorterat 138 416 kr.

Årets resultat uppvisar en förlust på -81 468 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 2024 med 8 %.

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 har blivit momspliktig retroaktivt från 22-02-01, vilket innebär en kostnadsökning i budgeten för brf Draken.

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 förändringar i styrelsens sammansättning

Vice ordförande Nore Wilén avgick från styrelsen under året (11 september). Vid en extra stämma gjordes ett fyllnadsval och Ulf Westholm valdes till ny ledamot i styrelsen fram till stämman 2024. Ytterligare ett fyllnadsval blev det när Markus Svensson ersatte Mats Lindahl, som avgick vid stämman 2023.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning med HSB.

Fastighet-, mark- och städavtal med HSB.

Underhållsplan hos HSB.

Bredband, tv och telefoni med Telia.

Aktuellt 2024

* Utredningen om att installera laddplatser fortsätter. Förslag till förstudie från HSB finns redan, men vi behöver bättre underlag ifrån fler aktörer på marknaden för att kunna fatta beslut i frågan.

* Byte av köksfilter sker i samtliga lägenheter samt kvartershuset under april månad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 220 | 339 | 356 | 364 | 291 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 054 | 7 606 | 7 638 | 7 932 | 8 225 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 054 | 7 606 | 7 638 | 7 932 | 8 225 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 9 | 9 | 10 | 10 |
| Energikostnad, kr/kvm | 146 | 146 | 128 | 113 | 142 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 910 | 848 | 836 | 824 | 832 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 96 | 96 | 94 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 003 | 887 | 874 | 874 | 898 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 254 | 3 079 | 3 009 | 2 993 | 2 999 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -81 | 270 | 260 | 420 | 60 |
| Soliditet, % | 77 | 75 | 75 | 75 | 74 |

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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| 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 | 1 397 395 | 0 | 265 480 | 1 662 875 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 93 478 395 | 0 | 265 480 | 93 743 875 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -825 326 | 269 607 | -265 480 | -821 199 |
| Årets resultat, kr | 269 607 | -269 607 | -81 468 | -81 468 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -555 719 | 0 | -346 948 | -902 667 |
| S:a eget kapital, kr | 92 922 676 | 0 | -81 468 | 92 841 208 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 520 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 | -555 719 |
| Årets resultat, kr | -81 468 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -413 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 147 520 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -902 667 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -902 667 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 689 286 | 3 435 470 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 200 348 | 6 026 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 889 634 | 3 441 496 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5 | -1 869 023 | -1 539 908 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -259 830 | -213 930 |
| Personalkostnader | 7 | -103 931 | -98 927 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -952 245 | -951 276 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 185 029 | -2 804 041 |
| Rörelseresultat | | 704 605 | 637 455 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 30 628 | 12 642 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -816 701 | -380 490 |
| Summa finansiella poster | | -786 073 | -367 848 |
| Årets resultat | | -81 468 | 269 607 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 119 111 350 | 119 831 116 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 119 111 350 | 119 831 116 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i HSB Malmö | | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 119 111 850 | 119 831 616 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 327 792 | 853 352 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 197 961 | 274 586 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 525 813 | 1 127 938 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 300 000 | 2 200 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 300 000 | 2 200 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 825 813 | 3 327 938 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 120 937 663 | 123 159 554 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 92 081 000 | 92 081 000 |
| Yttre fond | | 1 662 875 | 1 397 395 |
| Summa bundet eget kapital | | 93 743 875 | 93 478 395 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -821 199 | -825 326 |
| Årets resultat | | -81 468 | 269 607 |
| Summa fritt eget kapital | | -902 667 | -555 719 |
| Summa eget kapital | | 92 841 208 | 92 922 676 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12, 13 | 11 606 952 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 606 952 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12, 13 | 15 764 340 | 29 509 708 |
| Leverantörsskulder | | 113 143 | 272 930 |
| Övriga skulder | | 41 040 | 37 751 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 570 980 | 416 489 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 489 503 | 30 236 878 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 120 937 663 | 123 159 554 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -81 468 | 269 607 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 952 245 | 951 276 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 870 777 | 1 220 883 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -60 | 300 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 122 804 | -134 488 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -159 787 | 200 979 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 157 774 | -2 621 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 991 508 | 1 285 053 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -232 479 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -232 479 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -2 138 416 | -127 020 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 138 416 | -127 020 |
| Årets kassaflöde | | -1 379 387 | 1 158 033 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 004 224 | 1 846 191 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 624 837 | 3 004 224 |

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 116 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 2023.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 997 792 | 2 834 340 |
| Hysesintäkter | 158 900 | 147 151 |
| Vatten | 112 460 | 107 046 |
| El | 187 270 | 152 801 |
| Uppvärmning | 135 520 | 96 789 |
| Bredbandsabonnemang och IP telefoni | 97 344 | 97 344 |
| | 3 689 286 | 3 435 471 |

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

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift | 12 561 | 2 657 |
| Övrig intäkt | 68 072 | 3 369 |
| Elstöd | 119 715 | 0 |
| | 200 348 | 6 026 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 192 180 | 202 219 |
| Periodiskt underhåll | 147 520 | 93 570 |
| Elavg för drivkraft och belysning | 234 397 | 260 262 |
| Fjärrvärme | 252 659 | 231 709 |
| Vatten | 79 696 | 74 417 |
| Sophämtning | 87 446 | 50 055 |
| Fastighetsförsäkringar | 53 061 | 51 382 |
| Löpande underhåll | 197 279 | 102 124 |
| Övriga avgifter | 190 535 | 233 391 |
| Gemensam utdebitering (Samfällighet) | 434 250 | 240 778 |
| | 1 869 023 | 1 539 907 |

Not 5 Delägarförvaltningen Draken 48/65 delar

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel & övrig entreprenad- städ | 115 249 | 132 566 |
| Underhållskostnader löpande | 78 018 | 34 240 |
| Planerat underhåll | 102 006 | 0 |
| El | 71 508 | 54 201 |
| Värme | 16 316 | 14 596 |
| Vatten | 8 190 | 3 813 |
| Övriga externa kostnader | 10 485 | 7 174 |
| Finansiella kostnader | 30 367 | 14 022 |
| Finansiella intäkter | -61 | -64 |
| | 432 078 | 260 548 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden | 21 020 | 16 386 |
| Förvaltningskostnader | 107 685 | 99 222 |
| Övriga kostnader (Bl a 10-årsfest) | 131 125 | 98 322 |
| | 259 830 | 213 930 |

Not 7 Arvode och sociala kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|---------------|
| Styrelsearvode | 76 506 | 73 600 |
| Revisorsarvode | 7 000 | -5 628 |
| Övriga arvoden förtroendevalda | 0 | 12 628 |
| Arvode valberedning | 4 000 | 4 000 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 92 |
| Arbetsgivaravgifter anställda | 16 425 | 14 235 |
| Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader | 103 931 | 98 927 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 112 458 000 | 112 458 000 |
| Passage & porttelefon | 232 479 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 690 479 | 112 458 000 |
| Ingående avskrivningar | -8 768 884 | -7 817 608 |
| Årets avskrivningar | -952 245 | -951 276 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 721 129 | -8 768 884 |
| Bokfört värde mark | 16 142 000 | 16 142 000 |
| Utgående värde mark | 16 142 000 | 16 142 000 |
| Utgående redovisat värde | 119 111 350 | 119 831 116 |
| Taxeringsvärden byggnader | 56 346 000 | 56 346 000 |
| Taxeringsvärden mark | 11 400 000 | 11 400 000 |
| | 67 746 000 | 67 746 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 136 380 | 205 881 |
| Upplupna intäkter | 61 581 | 68 705 |
| | 197 961 | 274 586 |

Not 10 Kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastränteplacering HSB Malmö Ek För | 300 000 | 2 200 000 |
| | 300 000 | 2 200 000 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 36 519 000 | 36 519 000 |
| | 36 519 000 | 36 519 000 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

15 764 340 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 2 138 416 kr. Skulden beräknas vara 26 679 212 kr om 5 år.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år. | 15 764 340 | 29 509 708 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år. | 11 606 952 | 0 |
| | 27 371 292 | 29 509 708 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändr | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|----------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 4,740 | 2024-08-16 | 9 053 160 | 11 099 368 |
| Nordea Hypotek | 4,511 | 2024-08-15 | 6 664 972 | 6 710 972 |
| SBAB Bank | 4,600 | 2025-09-15 | 11 653 160 | 11 699 368 |
| | | | 27 371 292 | 29 509 708 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 303 820 | 285 339 |
| Upplupna räntekostnader | 136 727 | 42 428 |
| Övriga upplupna kostnader | 130 433 | 88 722 |
| | 570 980 | 416 489 |

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen och revisorer

Malmö

Berndt Berggren
Ordförande

Barbro Molin

Janet Floreng Lindfors

Ulf Westholm

Markus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonna Björnsson
Av föreningen vald revisor

Gull-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gull-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

Jonna Björnsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNDT BERGGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:26:53



JANET FLORENG LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:14:08



ULF WESTHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:50:24



BARBRO MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:55:27



MARKUS NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 13:26:37



GULL-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:58:29



JONNA PERNILLA BJÖRNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:07:17



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:34:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-22 kl. 18:07:57



JONNA PERNILLA BJÖRNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:14:16



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:33:28



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.