



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 5	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

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

Styrelsens sammansättning

Inger Elisabeth Lindbom Leite	Ordförande
Linda Sandra Eva Andersson	Sekreterare
Lars Olof Niklasson	Kassör
Anders August Marcus Hörlén	Styrelseledamot
Erik Erling Brännström	Styrelseledamot
Mattias Svensson	Styrelseledamot
Rustem Yunusov	Styrelseledamot
Mats Mikael Sjölin	Suppleant
Robin Johansson	Suppleant

Valberedning

Attila Rostováni (sammankallande)
Christian Brandi
Anders Thunström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Nyberg	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Johan Senneby	Internrevisor	
Iana Petrova	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1982 | ● | Elstambyte
Omputsning av fasad - Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005. |
| 2004 | ● | Omläggning av tak - Helt nytt plåt-/papptak på hela fastigheten. |
| 2007 | ● | Gårdsrenovering - Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord. |
| 2007-2010 | ● | Tvättstuga - Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut. |
| 2007-2018 | ● | Hissrenovering - Totalrenovering av hiss Norra Vallgatan 8 år 2007, Husargatan 2 år 2009, Norra Vallgatan 6 år 2010, Drottningtorget 2A år 2012, Husargatan 4 år 2018. |
| 2010-2011 | ● | Bredband - Bredband nyinstallerat i fastigheten |
| 2011 | ● | Fjärrvärme - Utbyte av fjärrvärmeväxlare och styrsystem |
| 2013 | ● | Byte av takfläktar - Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten. |
| 2013-2014 | ● | Renovering av balkonger - Avser 3 stenbalkonger. Övriga balkonger renoverades 2004 (hörnbalkonger) och i slutet av 1990-talet.
Renovering av trapphus - Renovering av väggar och tak i samtliga trapphus (6 st). |
| 2014-2015 | ● | Målning/reparation av fönster - Avser samtliga fönster i fastigheten. |

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

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Utbyte av avloppssystem för dag- och spillvatten under jord
- 2025-2026** ● Åtgärder mot fukt i källare: Isolering/dränerig av fasadmur under mark

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har tre av föreningens fastighetslån på sammanlagt 23 miljoner kr löpt ut och lagts om till nya lån. Det har gett en nettoökning av föreningens lånekostnader på ca 130.000 kr/år.

Alla hyreslokaler i föreningen är uthyrda, med treåriga kontraktstider. En av lokalerna har fått ny hyresgäst under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften för medlemmarna med 6 % från 2024-03-01. Skälet är främst ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån. Under åren fram till 2029 behöver ett antal lån, som i dag har fördelaktigt låg ränta, successivt läggas om till nya lån med en högre ränta. Vi bedömer därför att det blir nödvändigt med årliga höjningar av årsavgiften för medlemmarna i föreningen under de närmaste åren för att täcka de ökade räntekostnaderna, samtidigt som föreningen behöver se över kostnaderna för drift och underhåll i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Vid årsstämman i maj 2024 beslutades om nya, uppdaterade stadgar för bostadsrättsföreningen. Vid stämman tillstyrktes också en medlemsmotion om en piskställning för mattor på gården. Denna inköptes under hösten.

Föreningen har utrett och tagit fram åtgärdsförslag i frågor om fukt- och bullerproblem i lägenheter på bottenplanet ut mot Norra Vallgatan. Utredningarna har genomförts av konsultföretaget WSP.

Waldorf Byggkonsult AB har uppdaterat föreningens 20-åriga underhållsplan 2016-2035, som nu omfattar kostnader för underhåll i fastigheten åren 2024-2043. Styrelsen kommer under 2025 göra en prioritering av de underhållsåtgärder i fastigheten som behöver genomföras under de närmaste 3-5 åren.

Föreningen har under året genomfört projektering och inlett en upphandling av anbud för att installera ett nytt avloppssystem för spill- och dagvatten under jord på gården. Här ingår även arbeten med dränering/isolering av fastighetsmuren under jord för att komma till rätta med problem med fukt i källaren. Åtgärderna planeras genomföras under år 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 742 221	5 431 735	5 254 087	5 084 744
Resultat efter fin. poster	416 628	433 307	159 400	278 001
Soliditet (%)	38	38	37	37
Yttre fond	1 932 369	1 574 899	1 553 609	1 499 107
Taxeringsvärde	126 438 000	126 438 000	126 438 000	123 123 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	750	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	82,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 481	9 528	9 878	9 926
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 661	8 704	8 898	8 941
Sparande per kvm totalyta, kr	337	279	303	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	36	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	147	126	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	39	31	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	213	193	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	12,03	12,70	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	39 247 003	-	-	39 247 003
Upplåtelseavgifter	3 120 076	-	-	3 120 076
Fond, yttre underhåll	1 574 899	-21 844	357 470	1 932 369
Balanserat resultat	-8 856 829	455 151	-357 470	-8 780 992
Årets resultat	433 307	-433 307	416 628	416 628
Eget kapital	35 518 456	0	416 628	35 935 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 401 678
Årets resultat	416 628
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 314
Totalt	-8 364 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	105 897
Balanseras i ny räkning	-8 258 467

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 742 221	5 431 735
Övriga rörelseintäkter	3	21 383	75 116
Summa rörelseintäkter		5 763 604	5 506 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 643 472	-2 686 765
Övriga externa kostnader	9	-399 782	-251 390
Personalkostnader	10	-139 680	-138 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 716	-1 483 716
Summa rörelsekostnader		-4 666 650	-4 560 591
RÖRELSERESULTAT		1 096 955	946 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		233 394	166 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-913 721	-679 476
Summa finansiella poster		-680 327	-512 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		416 628	433 307
ÅRETS RESULTAT		416 628	433 307

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	86 279 393	87 763 109
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 279 393	87 763 109
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 279 393	87 763 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 844	61 517
Övriga fordringar	14	1 414 721	1 166 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	222 881	109 828
Summa kortfristiga fordringar		1 698 446	1 338 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 327 766	5 070 802
Summa kassa och bank		6 327 766	5 070 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 026 212	6 408 987
SUMMA TILLGÅNGAR		94 305 606	94 172 096

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 367 079	42 367 079
Fond för yttre underhåll		1 932 369	1 574 899
Summa bundet eget kapital		44 299 448	43 941 978
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 780 992	-8 856 829
Årets resultat		416 628	433 307
Summa ansamlad förlust		-8 364 364	-8 423 522
SUMMA EGET KAPITAL		35 935 084	35 518 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 205 200	34 207 396
Summa långfristiga skulder		42 205 200	34 207 396
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 002 196	23 283 300
Leverantörsskulder		215 009	211 170
Skatteskulder		13 672	12 564
Övriga kortfristiga skulder		20 855	19 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	913 590	919 278
Summa kortfristiga skulder		16 165 322	24 446 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 305 606	94 172 096

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 096 955	946 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 483 716	1 483 716
	2 580 671	2 429 976
Erhållen ränta	274 771	89 880
Erlagd ränta	-946 369	-624 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 909 073	1 895 561
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 877	-10 080
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 830	119 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 788 026	2 004 483
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 313	0
Amortering av lån	-308 613	-1 283 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-283 300	-1 283 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 504 726	721 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 232 751	5 511 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 737 477	6 232 751

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 694 890	4 471 380
Hysesintäkter lokaler	539 472	522 780
Hysesintäkter lokaler, moms	395 233	373 952
Hysesintäkter förråd	10 335	10 790
Bredband	63 300	61 380
Bredband moms	2 100	0
Hyes- och avgiftsrabatt	-25 500	-25 500
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	250
Dröjsmålsränta	356	72
Pantsättningsavgift	16 002	8 757
Överlåtelseavgift	14 949	7 878
Administrativ avgift	931	0
Vidarefakturerade kostnader	30 155	0
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Summa	5 742 221	5 431 735

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	53 131
Övriga intäkter	0	-6 212
Försäkringsersättning	21 383	18 984
Återbäring försäkringsbolag	0	9 213
Summa	21 383	75 116

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	87 783	84 397
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 650	9 937
Fastighetsskötsel gård enl avtal	26 280	26 372
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 807	13 302
Städning enligt avtal	107 395	102 171
Städning utöver avtal	2 333	3 904
Besiktningar	0	2 917
Hissbesiktning	6 121	5 674
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	52 927
Brandskydd	3 077	0
Myndighetstillsyn	34 140	32 719
Gårdkostnader	8 266	5 832
Gemensamma utrymmen	5 772	1 665
Sopphantering	1 888	4 827
Snöröjning/sandning	25 618	20 558
Serviceavtal	10 001	18 095
Förbrukningsmaterial	1 391	6 376
Summa	342 522	391 673

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	1 750	0
Tvättstuga	6 234	30 983
Trapphus/port/entr	836	3 058
Källarutrymmen	0	33 281
Sopphantering/återvinning	4 816	15 514
Dörrar och lås/porttele	27 967	33 572
Övriga gemensamma utrymmen	1 456	0
VVS	31 956	78 616
Värmeanläggning/undercentral	0	14 260
Ventilation	18 250	11 407
Elinstallationer	10 171	8 664
Hissar	84 279	79 780
Fönster	49 982	58 605
Vattenskada	127 324	26 785
Skador/klotter/skadegörelse	1 856	0
Summa	366 876	394 525

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	76 019	21 844
Entr/trapphus	2 038	0
Ventilation	27 839	0
Summa	105 897	21 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	165 577	178 146
Uppvärmning	988 527	968 931
Vatten	278 286	257 178
Sophämtning/renhållning	68 745	97 494
Grovsopor	5 648	5 933
Summa	1 506 782	1 507 683

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	265	72 107
Kabel-TV	76 863	72 277
Bredband	70 676	55 813
Fastighetsskatt	173 590	170 843
Summa	321 394	371 040

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 680	2 625
Tele- och datakommunikation	-4 863	9 826
Juridiska åtgärder	7 734	18 410
Inkassokostnader	4 104	1 487
Revisionsarvoden extern revisor	20 479	14 952
Styrelseomkostnader	11 336	0
Fritids och trivselkostnader	0	886
Föreningskostnader	26 891	27 969
Förvaltningsarvode enl avtal	86 951	83 900
Överlåtelsekostnad	13 999	12 866
Pantsättningskostnad	18 023	4 728
Korttidsinventarier	0	34 767
Administration	4 213	9 697
Konsultkostnader	207 234	22 387
Bostadsrätterna Sverige	0	6 890
Summa	399 782	251 390

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga arvoden	0	7 630
Arbetsgivaravgifter	25 080	26 089
Summa	139 680	138 719

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	913 254	679 459
Dröjsmålsränta	459	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	17
Summa	913 721	679 476

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 371 431	107 371 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 371 431	107 371 431
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 608 322	-18 124 606
Årets avskrivning	-1 483 716	-1 483 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 092 038	-19 608 322
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 279 393	87 763 109
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 847 300</i>	<i>16 847 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 401 000	76 401 000
Taxeringsvärde mark	50 037 000	50 037 000
Summa	126 438 000	126 438 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 027	169 027
Utgående anskaffningsvärde	169 027	169 027
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 027	-169 027
Utgående avskrivning	-169 027	-169 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 010	4 890
Transaktionskonto	605 033	489 579
Borgo räntekonto	804 678	672 370
Summa	1 414 721	1 166 840

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 019	0
Förutbet försäkr premier	78 933	0
Förutbet kabel-TV	21 658	19 216
Förutbet bredband	0	13 970
Upplupna intäkter	64 006	0
Upplupna ränteintäkter	35 265	76 642
Summa	222 881	109 828

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	1,04 %	6 918 896	7 118 896
Handelsbanken	2025-12-30	2,85 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-07-30	1,13 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,62 %	7 913 500	7 996 800
Handelsbanken	2028-12-01	2,53 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,72 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,08 %	9 375 000	9 375 000
Summa			57 207 396	57 490 696
Varav kortfristig del			15 002 196	23 283 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 790 896 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 079	4 718
Uppl kostn el	16 230	15 568
Uppl kostnad Värme	135 118	140 704
Uppl kostn räntor	66 254	98 902
Uppl kostn vatten	23 361	22 586
Uppl kostnad Sophämtning	5 908	0
Uppl kostnad arvoden	130 408	120 808
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 974	37 958
Förutbet hyror/avgifter	494 258	478 034
Summa	913 590	919 278

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 730 000	59 730 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 4 % från den 1 januari 2025. Skälet är främst att föreningens räntekostnader kommer att fortsätta öka under 2025 då två fastighetslån på sammanlagt ca 15 miljoner kr behöver läggas om. En hyresgästerna i föreningen har sagt upp kontraktet för sin lokal med avflyttning vid halvårsskiftet. Föreningen arbetar med att söka en ny hyresgäst.

Underskrifter

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

Malmö

Anders August Marcus Hörlén
Styrelseledamot

Erik Erling Brännström
Styrelseledamot

Inger Elisabeth Lindbom Leite
Ordförande

Lars Olof Niklasson
Kassör

Linda Sandra Eva Andersson
Sekreterare

Mattias Svensson
Styrelseledamot

Rustem Yunusov
Styrelseledamot

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

Johan Senneby
Revisor

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 09:20

DOCUMENT ID:

BkbNaBcAhyl

ENVELOPE ID:

rygprc03yl-BkbNaBcAhyl

DOCUMENT NAME:

Brf Drottningtorget Dragonen, 769606-7177 - Årsredovisning 2024.
pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Sandra Eva Andersson lindek91@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 09:51 24.03.2025 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.137
2. ERIK Erling BRÄNNSTRÖM brannstromerik@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 10:52 24.03.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.169
3. Inger Elisabeth Lindbom Leite ingerleite@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 12:11 24.03.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.174
4. Anders August Marcus Hörlén august@horlen.com	Signed Authenticated	25.03.2025 12:38 25.03.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.41.113.226
5. LARS NIKLASSON lars-niklasson@telia.com	Signed Authenticated	25.03.2025 21:05 25.03.2025 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.185
6. RUSTEM YUNUSOV rustem.yunusov@icloud.se	Signed Authenticated	25.03.2025 22:46 25.03.2025 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.161
7. MATTIAS SVENSSON matte_s_@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 09:00 26.03.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.103.162
8. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	Signed Authenticated	26.03.2025 09:39 26.03.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 195.60.68.7
9. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	26.03.2025 09:46 26.03.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.252.34

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 bostadsrättslagen.

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Johan Senneby
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 09:20

DOCUMENT ID:

Bk46H5Rnyg

ENVELOPE ID:

B1geaH5Rnke-Bk46H5Rnyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med intern revisor.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 09:40 26.03.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.60.68.7
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 09:46 26.03.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.252.34

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed