



2020

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Inger Elisabeth Lindbom Leite	Ordförande
Lena Anna Karin Strand	Sekreterare
Lars Gustaf Mikael Broliden	Kassör
Johan Gustaf Borg	Ledamot
Lars Olof Niklasson	Ledamot
Ylva Monica Louise Svensson	Ledamot
Mattias Per Johan Svensson	Ledamot

Tomas Jörgen Eriksson	Suppleant
Mats Mikael Sjölin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Gustaf Borg, Lars Gustaf Mikael Broliden, Tomas Jörgen Eriksson, Inger Elisabeth Lindbom Leite, Lars Olof Niklasson, Mats Mikael Sjölin, Lena Anna Karin Strand, Ylva Monica Louise Svensson och Mattias Per Johan Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Gabrielsson
Hans Delander
Lars Svensson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

YREV AB

Valberedning

Attila Rostovanyi
Jenny Widerberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

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.

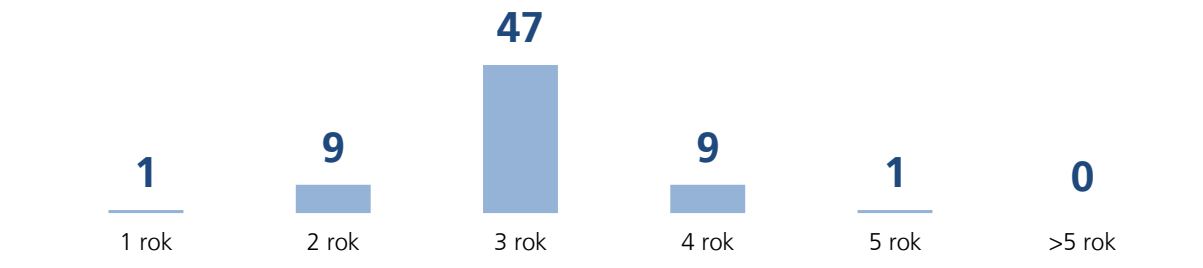
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 605 m², varav 6 034 m² utgör lägenhetsyta 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
Lager	15 m ²	3 mån

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
Renovering av gemensamma utrymmen	2020	Nytt cykelrum, miljörum och verkstadsrum
Renovering av kontorslokal	2019 - 2020	Kontorslokal Drottningtorget 2 A
Utbyte av entrédörrar mot gård	2019	Avser del Norra Vallgatan
Fasadrenovering Drottningtorget	2018 - 2020	Avser konststen på jugenddelen av fastigheten
Utbyte av entréportar	2017	Portar Norra Vallgatan 6 & 8 utbytta 2017.
Renovering av kontorslokaler	2017	Avser renovering av två kontorslokaler, Drottningtorget 2 B.
Åtgärder mot fukt i källare	2017 - 2020	Pilotprojekt + borttagning av plastfärg i samtliga källarutrymmen
Renovering av avloppstammar (relining)	2016	
Målning/reparation av fönster	2014 - 2015	Avser samtliga fönster i fastigheten.
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.
Renovering av balkonger	2013 - 2014	Avser 3 stenbalkonger. Övriga balkonger renoverades 2004 (hörnbalconger) och i slutet av 1990-talet.
Fjärrvärme	2011	Utbyte av fjärrvärmesystem och styrsystem
Bredband	2010 - 2011	Bredband nyinstallerat i fastigheten
Tvättstuga	2007 - 2010	Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut.
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.
Gårdsrenovering	2007	Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord.
Omläggning av tak	2004	Helt nytt plåt-/papptak på hela fastigheten.
Elstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt porttelefonsystem	2021	
Renovering av balkonger mot Drottningtorget	2021	
Fasadrenovering Husargatan	2021	Avser omputsning av fasad ("rosa delen")

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissjour	OTIS/Hisselektra
Hissbesiktning	Salwéns ingenjörbyrå
Fastighetsjour	Örestads bevakning
Fjärrvärme	EON
El	EON
Kabel-tv	Canal Digital/Telenor
Hushållssopor	Vasyd
Miljöstation	Stena Recycling
Bredband	Ownit

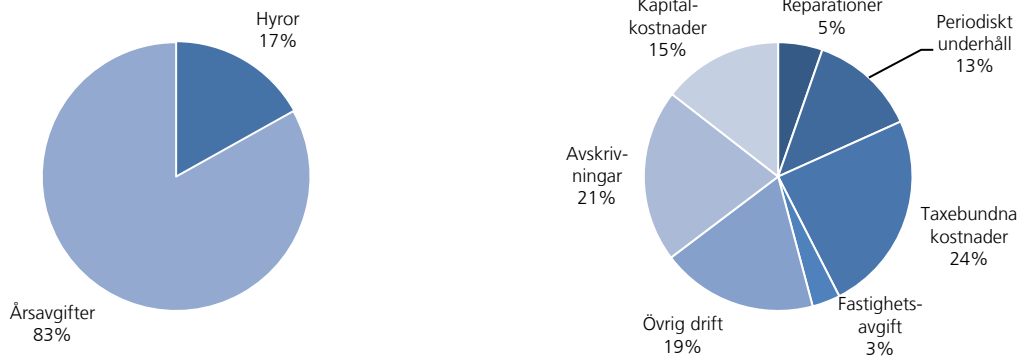
Föreningens ekonomi

En kassaflödesanalys för år 2020 visar att föreningens ekonomi är fortsatt sund. Årets driftsöverskott på ca 2,1 miljoner kronor (resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll) överstiger väl den genomsnittliga årliga kostnaden för underhåll i fastigheten under den tjugoårsperiod som underhållsplanen omfattar. Dock finns en betydande puckel för underhållskostnaderna åren 2018 - 2020 som har krävt att nya större fastighetslån upptagits under 2019 - 2020 för att utjämna kostnaderna över perioden - totalt ca 25 miljoner kronor, varav ca 10 miljoner under år 2020. En mindre amortering av lånen har redan på påbörjats under 2020: 300.000 kr. Den totala lånebelastningen i föreningen är för närvarande ca 59 miljoner kronor, dvs. drygt 8.900 kr/kvm fastighetsyta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 495 937	3 054 161
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 133 978	5 346 992
Finansiella intäkter	243	185
Minskning kortfristiga fordringar	106 837	0
Medlemsinsatser	3 300 000	0
Ökning av långfristiga skulder	9 716 700	14 800 000
	18 257 758	20 147 177
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 040 027	2 854 562
Finansiella kostnader	678 412	507 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 471 709	17 476 031
Ökning av kortfristiga fordringar	0	160 777
Minskning av kortfristiga skulder	693 528	706 746
	13 883 677	21 705 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 870 018	1 495 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 374 081	-1 558 224

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har renoveringen av fasaden på "jugenddelen" av fastigheten slutförts som innebär utbyte/säkring av konststenen på fasaden – etapp II som omfattar delen Drottningtorget 2 B och Husargatan 2 - vilket har finansierats med upptagande av ett nytt fastighetslån på ca 10 miljoner kronor.

I enlighet med föreningens underhållsprogram har också åtgärder mot fukt i källare, nertagning av puts med plastfärg i samtliga källarutrymmen slutförts under året.

Bostadsrättsföreningens enda hyreslägenhet har under 2020 försålts som bostadsrätt och gett ett betydande ekonomiskt tillskott till verksamheten. Därutöver har bredbandet i fastigheten uppgraderats, och övergått till ett gemensamt fastighetsabonnemang. Soprummet har flyttats så att vi har ett nytt cykelrum i fastigheten och ett verkstadsrum har inrättats i källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	709	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 341	1 225	1 264	1 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 973	8 340	5 853	5 886
Elkostnad/m ² totalyta	17	23	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	111	129	119	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	77	65	65
Soliditet (%)	36	38	45	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	441	1 002	-2 849	532
Nettoomsättning (tkr)	5 117	5 114	5 073	4 789

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	553 685	0	38 693 318
Upplåtelseavgifter	3 120 076	2 746 315	0	373 761
Fond för yttre underhåll	1 738 738	369 369	1 000 000	369 369
S:a bundet eget kapital	44 105 817	3 669 369	1 000 000	39 436 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 898 840	-369 369	2 168	-9 531 639
Årets resultat	440 771	440 771	-1 002 168	1 002 169
S:a ansamlad förlust	-9 458 069	71 402	-1 000 000	-8 529 471
S:a eget kapital	34 647 748	3 740 771	0	30 906 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	440 771
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 529 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-369 369</u>
summa balanserat resultat	-9 458 069

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

609 000
<u>-8 849 069</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 116 769	5 113 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 209	233 000
Summa rörelseintäkter		5 133 978	5 346 992

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 641 294	-2 557 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 294	-178 633
Personalkostnader	Not 6	-107 439	-118 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-975 011	-983 163
Summa rörelsekostnader		-4 015 038	-3 837 724

RÖRELSERESULTAT

1 118 940 **1 509 268**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	243	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	-678 412	-507 284
Summa finansiella poster	-678 169	-507 099

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

440 771 **1 002 169**

ÅRETS RESULTAT

440 771 **1 002 169**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	62 157 916	63 128 852
Pågående byggnation	Not 9	26 947 740	17 476 031
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	4 076
Summa materiella anläggningstillgångar		89 105 657	80 608 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 105 657	80 608 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 610	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 877 085	1 666 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 908	15 867
Summa kortfristiga fordringar		5 949 603	1 682 404
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		47	2
Summa kassa och bank		47	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 949 650	1 682 406
SUMMA TILLGÅNGAR		95 055 307	82 291 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 367 079	39 067 079
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 738 738	369 369
Summa bundet eget kapital		44 105 817	39 436 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 898 840	-9 531 639
Årets resultat		440 771	1 002 169
Summa fritt eget kapital		-9 458 069	-8 529 471
SUMMA EGET KAPITAL		34 647 748	30 906 977
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	40 682 296	26 705 000
Summa långfristiga skulder		40 682 296	26 705 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	18 658 300	22 918 896
Leverantörsskulder		419 959	1 240 971
Skatteskulder		15 667	12 183
Övriga skulder		47 267	52 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	584 070	455 332
Summa kortfristiga skulder		19 725 263	24 679 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 055 307	82 291 364

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Utemiljö K3	25 år	25 år
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar K3	30 år	30 år
Stomkomplettering förening K3	25 år	25 år
Stamledningar VA K3	25 år	25 år
Värmesystem K3	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem K3	20 år	20 år
Fastighetsel K3	15 år	15 år
Hissar K3	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	4 321 790	4 321 790
	Hyror bostäder	92 483	99 444
	Hyror lokaler momspliktiga	601 267	319 916
	Hyror lokaler	184 782	382 953
	Bredbandsintäkter	41 510	0
	Hyesrabatt	-125 044	-29 606
	Vatten-/värmeintäkter	0	19 533
	Öresutjämning	-19	-37
		5 116 769	5 113 992

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	12 545	0
	Övriga erhållna bidrag	0	233 000
	Återbäring försäkringsbolag	4 664	0
		17 209	233 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 068	86 248
	Fastighetsskötsel beställning	6 501	7 929
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 652	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 666	17 533
	Snöröjning/sandning	4 945	5 695
	Städning entreprenad	86 304	87 500
	Städning enligt beställning	16 836	12 695
	Hissbesiktning	4 897	6 865
	Myndighetstillsyn	0	13 129
	Gemensamma utrymmen	11 451	2 806
	Soppantering	4 962	0
	Gård	3 013	22 720
	Serviceavtal	20 386	53 989
	Förbrukningsmateriel	14 450	7 063
	Teleport/hissanläggning	2 064	2 548
	Brandskydd	8 066	8 069
		310 261	334 788
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 867	15 202
	Hyseslägenheter	875	0
	Brf Lägenheter	0	4 803
	Lokaler	9 579	0
	Gemensamma utrymmen	7 612	20 388
	Tvättstuga	1 670	6 173
	Soppantering/återvinning	4 246	99
	Källare	0	4 357
	Entré/trapphus	0	11 534
	Lås	33 310	39 756
	VVS	4 373	23 720
	Elinstallationer	0	1 197
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 640	0
	Bredband	0	8 125
	Hiss	108 882	27 732
	Tak	7 495	0
	Fasad	6 352	0
	Fönster	17 970	9 906
	Balkonger/altaner	5 180	0
	Mark/gård/utemiljö	445	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	643
	Vattenskada	18 247	22 514
		250 741	196 147
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	137 509	198 791
	Gemensamma utrymmen	94 501	6 328
	Källare	306 510	149 764
	Entré/trapphus	30 648	48 197
	Elinstallationer	0	36 033
	Huskropp utvändigt	30 861	0
	Tak	0	25 402
	Balkonger/altaner	9 734	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 198
		609 763	470 714

Taxebundna kostnader		
El	109 737	154 506
Värme	735 481	852 757
Vatten	185 779	173 800
Sophämtning/renhållning	89 043	111 297
Grovsopor	14 734	3 186
	1 134 774	1 295 546
Övriga driftkostnader		
Försäkring	60 445	59 693
Självrisk	12 788	0
Kabel-TV	63 872	47 189
Bredband	41 676	0
	178 781	106 882
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 973	153 489
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 641 294	2 557 564

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 595	5 646
	Tele- och datakommunikation	806	9 604
	Juridiska åtgärder	8 242	19 442
	Inkassering avgift/hyra	450	2 125
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 213	11 134
	Föreningskostnader	12 464	29 246
	Styrelseomkostnader	111	8 535
	Fritids- och trivselkostnader	979	3 654
	Förvaltningsarvode	77 365	77 483
	Förvaltningsarvoden övriga	9 685	0
	Administration	26 642	4 737
	Konsultarvode	127 020	0
	Tidningar facklitteratur	0	447
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 720	6 580
		291 294	178 633

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 960	94 800
	Sociala kostnader	21 479	23 565
		107 439	118 365

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	305 229	305 229
	Yttertak K3	50 510	50 510
	Fönster/dörrar och portar K3	86 372	86 372
	Stomkomplettering förening K3	96 979	96 979
	Stamledningar VA K3	60 612	60 612
	Värmesystem K3	96 979	96 979
	Luftbehandlingssystem K3	80 816	80 816
	Fastighetsel inkl. svagström K3	103 040	103 040
	Hissar K3	34 635	34 635
	Utemiljö allmänt K3	55 763	55 763
	Inventarier	4 076	12 228
		975 011	983 163

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 459 197	77 459 197
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	77 459 197	77 459 197
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 330 345	-13 359 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-970 935	-970 935
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 301 281	-14 330 346
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 157 916	63 128 852
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 847 300	16 847 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 679 000	66 679 000
	Taxeringsvärde mark	56 444 000	56 444 000
		123 123 000	123 123 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 123 000	6 123 000
		123 123 000	123 123 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	26 947 740	17 476 031
		26 947 740	17 476 031

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-118 199	-105 972
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 076	-12 228
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 275	-118 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 075
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 705	2 975
	Momsavräkning	2 409	148 427
	Klientmedel hos SBC	5 869 971	1 495 935
	Fordringar kreditfakturor	0	19 200
		5 877 085	1 666 537
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bredband	13 877	0
	Kabel-TV	16 031	15 867
		29 908	15 867

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	369 369	547 224
	Reservering enligt stadgar	369 369	369 369
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-547 224
	Vid årets slut	1 738 738	369 369

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	0	2028-07-30
	Handelsbanken	1,110 %	9 375 000	9 375 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,620 %	8 246 700	8 330 000	2029-12-01
	Handelsbanken	1,040 %	8 000 000	8 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,010 %	7 000 000	7 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,040 %	7 718 896	7 918 896	2025-04-30
	Handelsbanken	1,430 %	9 000 000	9 000 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		59 340 596	49 623 896	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 658 300	-22 918 896	
			40 682 296	26 705 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 924 096 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.

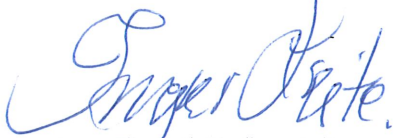
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	59 730 000	56 730 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	10 790	12 010
	Värme	120 873	115 115
	Sophämtning	3 062	3 957
	Ränta	57 165	43 424
	Avgifter och hyror	392 180	280 826
		584 070	455 332

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 genomförs fasadrenovering på delen av fastigheten ut mot Husargatan ("rosa fasaden"), samt utbyte av porttelefoner i hela fastigheten.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10/4 2021



Inger Elisabeth Lindbom Leite
Ordförande



Lena Anna Karin Stränd
Sekreterare



Lars Gustaf Mikael Broliden
Kassör



Johan Gustaf Borg
Ledamot



Lars Olof Niklasson
Ledamot

Ylva Monica Louise Svensson
Ledamot



Mattias Per Johan Svensson
Ledamot

avgick som ledamot
22/2-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



Johan Gabrielsson
Extern revisor



Hans Delander
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 2020.

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 2020-12-31 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, 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.



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 2020 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.

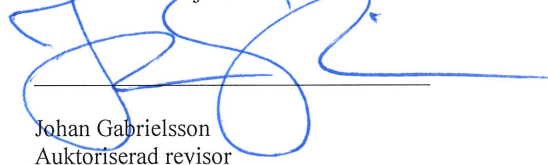
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 10 maj 2021



Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se