



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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
Johan Gustaf Borg	Ledamot
Lars Gustaf Mikael Broliden	Ledamot
Lars Olof Niklasson	Ledamot
Ylva Monica Louise 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 och Ylva Monica Louise Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Gabriellsson	Ordinarie Extern	YREV AB
Hans Delander	Ordinarie Intern	
Sebastian Recht	Suppleant Intern	

Valberedning

Sebastian Recht	
Attila Rostovanyi	Samman kallande
Jenny Widerberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

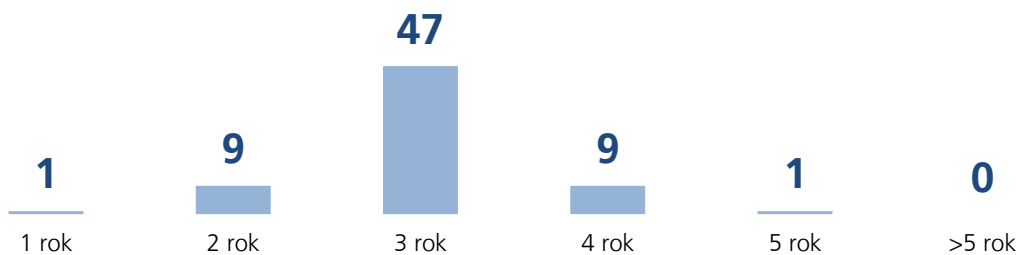
Värdeåret är 1979.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 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	1 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av kontorslokal	2019 - 2020	Kontorslokal Drottningtorget 2 A
Utbyte av entrédörrar mot gård	2019	Avser del Norra Vallgatan
Fasadrenovering Drottningtorget	2018 - 2019	Avser konststen på jugenddelen av fastigheten. Etapp I.
Utbyte av entréportar	2017	Portar Norra Vallgatan 6 & 8 utbytta 2017.
Renovering av kontorslokaler	2017	Avser renovering av två kontorslokaler, Drottningtorget 2 B.
Renovering av avloppstammar (relining)	2016	
Målning/reparation av fönster	2014 - 2015	Avser samtliga fönster i fastigheten.
Byte av takfläktar	2013	Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten.
Renovering av trapphus	2013 - 2014	Renovering av väggar och tak i samtliga trapphus (6 st).
Renovering av balkonger	2013 - 2014	Avser 3 stenbalkonger. Övriga balkonger renoverades 2004 (hornbalkonger) och i slutet av 1990-talet.
Fjärrvärme	2011	Utbyte av fjärrvärmeväxlare 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
Åtgärder mot fukt i källare	2017 - 2020	Pilotprojekt påbörjat 2017
Fasadrenovering Drottningtorget	2019 - 2020	Avser konststen på jugenddelen av fastigheten. Etapp II
Renovering av balkonger mot Drottningtorget	2020 - 2021	
Fasadrenovering Husargatan	2022	Avser omputsning av fasad
Fasadrenovering Norra Vallgatan	2022	Avser omputsning av nedre delen av fasaden

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

En kassaflödesanalys för år 2019 visar att föreningens ekonomi är fortsatt sund.

Nuvarande driftsöverskott på ca 2 miljoner kronor överstiger väl den genomsnittliga årliga kostnaden för underhåll i fastigheten under den tjugoårsperiod som underhållsplanen omfattar.

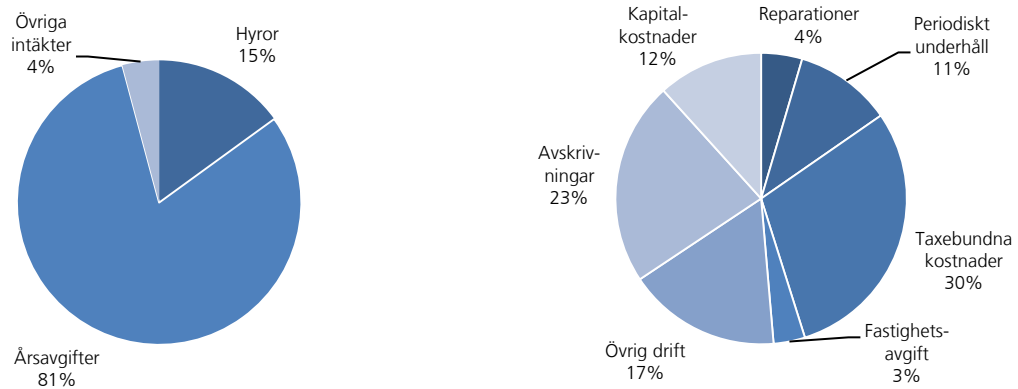
Dock finns en betydande puckel för underhållskostnaderna åren 2018-2020 som har krävt att nya större fastighetslån upptas under 2019-2020 för att utjämna kostnaderna över perioden.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 054 161	3 746 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 346 992	5 021 725
Finansiella intäkter	185	137
Ökning av långfristiga skulder	14 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 526 338
	20 147 177	6 548 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 854 562	6 602 220
Finansiella kostnader	507 284	431 008
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 476 031	0
Ökning av kortfristiga fordringar	160 777	7 708
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	706 746	0
	21 705 401	7 240 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 495 937	3 054 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 558 224	-692 736

*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 1 377 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 2018 genomfördes en detaljerad teknisk besiktning av fasaden på jugenddelen av fastigheten. Denna visade att den skonstenen på fasaden är i betydligt sämre skick och med större underhållsbehov än vad som tidigare bedömts – och utgör en säkerhetsrisk. Styrelsen har därför beslutat att prioritera renovering av denna fasad i underhållsplanen, och att senarelägga andra planerade underhållsåtgärder.

Renovering av jugenddelen av fasaden genomförs i två etapper; den första som omfattar delen Norra Vallgatan 8 - Drottningtorget 2A genomfördes hösten 2018 - hösten 2019. Föreningen har upptagit nya fastighetslån på 15 miljoner kronor för att finansiera denna etapp.

Föreningen har erhållit ett bidrag på 233.000 kronor från Malmö Förskönings- och planteringsförening till renovering av utsmyckning på fasaden. Etapp två, som omfattar delen Drottningtorget 2B – Husargatan 2, påbörjades hösten 2019 och beräknas vara avslutad hösten 2020. Årsavgiften för medlemmarna höjdes med 2,5 % från den 1 januari 2019 för att täcka de ökade räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	709	675	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 225	1 264	1 119	1 120
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 340	5 853	5 886	5 920
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	129	119	115	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	65	65	63
Soliditet (%)	38	45	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 002	-2 849	532	-763
Nettoomsättning (tkr)	5 114	5 073	4 789	4 811

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	38 693 318	0	0	38 693 318
Upplåtelseavgifter	373 761	0	0	373 761
Fond för yttre underhåll	369 369	369 369	-547 224	547 224
S:a bundet eget kapital	39 436 448	369 369	-547 224	39 614 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 531 639	-369 369	-2 301 312	-6 860 958
Årets resultat	1 002 169	1 002 169	2 848 536	-2 848 536
S:a ansamlad förlust	-8 529 471	632 800	547 224	-9 709 494
S:a eget kapital	30 906 977	1 002 169	0	29 904 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 002 169
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 162 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-369 369</u>
summa balanserat resultat	-8 529 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-1 000 000</u>
att i ny räkning överförs	-9 529 471

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 113 992	5 073 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 000	-51 531
Summa rörelseintäkter		5 346 992	5 021 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 557 564	-6 233 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 633	-249 004
Personalkostnader	Not 6	-118 365	-119 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 163	-837 170
Summa rörelsekostnader		-3 837 724	-7 439 390
RÖRELSERESULTAT		1 509 268	-2 417 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 284	-431 008
Summa finansiella poster		-507 099	-430 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 002 169	-2 848 536
ÅRETS RESULTAT		1 002 169	-2 848 536

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 128 852	64 099 786
Pågående byggnation	Not 9	17 476 031	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	4 076	16 303
Summa materiella anläggningstillgångar		80 608 958	64 116 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 608 958	64 116 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 666 537	3 078 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	15 867	0
Summa kortfristiga fordringar		1 682 404	3 078 667
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2	1 186
Summa kassa och bank		2	1 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 682 406	3 079 853
SUMMA TILLGÅNGAR		82 291 364	67 195 942

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 067 079	39 067 079
Fond för yttre underhåll	Not 14	369 369	547 224
Summa bundet eget kapital		39 436 448	39 614 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 531 639	-6 860 958
Årets resultat		1 002 169	-2 848 536
Summa fritt eget kapital		-8 529 471	-9 709 494
SUMMA EGET KAPITAL		30 906 977	29 904 809
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	26 705 000	18 375 000
Summa långfristiga skulder		26 705 000	18 375 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	22 918 896	16 448 896
Leverantörsskulder		1 240 971	1 946 356
Skatteskulder		12 183	16 942
Övriga skulder		52 005	57 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	455 332	446 169
Summa kortfristiga skulder		24 679 387	18 916 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 291 364	67 195 942

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).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-01-01.

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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	2019	2018
Utemiljö K3	25 år	
Stomme och grund K3	100 år	
Yttertak K3	50 år	
Fönster/dörrar och portar K3	30 år	
Stomkomplettering förening K3	25 år	
Stamledning VA K3	25 år	
Värmesystem K3	25 år	
Luftbehandlingssystem K3	20 år	
Fastighetsel K3	15 år	
Hissar K3	20 år	
Inventarier	10 år	
Maskiner	Fullt avskriven	
Byggnader		100år
Hissanläggning		30år
Miljöförbättringar		20år
Balkong/terrass		20år
Tak		30år
Inventarier		10år
Maskiner		Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	4 321 790	4 216 377
	Hyror bostäder	99 444	96 548
	Hyror lokaler momspliktiga	319 916	316 623
	Hyror lokaler	382 953	414 679
	Hysesrabatt	-29 606	0
	Vatten-/värmeintäkter	19 533	29 106
	Öresutjämning	-37	-77
		5 113 992	5 073 257
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga erhållna bidrag	233 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	4 984
	Övriga intäkter	0	-56 515
		233 000	-51 531

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 248	113 093
	Fastighetsskötsel beställning	7 929	76 932
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 533	3 003
	Snöröjning/sandning	5 695	9 761
	Städning entreprenad	87 500	87 494
	Städning enligt beställning	12 695	2 762
	Hissbesiktning	6 865	14 558
	Myndighetstillsyn	13 129	0
	Gemensamma utrymmen	2 806	29 934
	Gård	22 720	8 110
	Serviceavtal	53 989	51 727
	Förbrukningsmateriel	7 063	13 251
	Teleport/hissanläggning	2 548	879
	Brandskydd	8 069	10 035
		334 788	421 538
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 202	14 199
	Hyseslägenheter	0	6 912
	Brf Lägenheter	4 803	8 731
	Lokaler	0	6 713
	Gemensamma utrymmen	20 388	0
	Tvättstuga	6 173	12 794
	Sophantering/återvinning	99	774
	Källare	4 357	0
	Entré/trapphus	11 534	16 882
	Lås	39 756	38 738
	VVS	23 720	6 112
	Ventilation	0	12 651
	Elinstallationer	1 197	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 496
	Bredband	8 125	0
	Hiss	27 732	32 921
	Fönster	9 906	0
	Mark/gård/utemiljö	0	34 335
	Skador/klotter/skadegörelse	643	3 724
	Vattenskada	22 514	0
		196 147	204 982
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	22 931
	Lokaler	198 791	0
	Gemensamma utrymmen	6 328	0
	Tvättstuga	0	40 000
	Källare	149 764	15 494
	Entré/trapphus	48 197	0
	Elinstallationer	36 033	0
	Hiss	0	371 236
	Tak	25 402	20 360
	Fasad	0	3 606 708
	Mark/gård/utemiljö	6 198	20 168
		470 714	4 096 896
	Taxebundna kostnader		
	El	154 506	165 167
	Värme	852 757	787 087
	Vatten	173 800	166 041
	Sophämtning/renhållning	111 297	121 868
	Grovsopor	3 186	7 394
		1 295 546	1 247 557

Övriga driftkostnader		
Försäkring	59 693	58 964
Kabel-TV	47 189	61 942
	106 882	120 906
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 489	141 619
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 557 564	6 233 498
Not 5	2019	2018
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	5 646	2 438
Tele- och datakommunikation	9 604	10 736
Juridiska åtgärder	19 442	17 601
Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
Hysesförluster	0	18 066
Revisionsarvode extern revisor	11 134	9 266
Föreningskostnader	29 246	29 855
Styrelseomkostnader	8 535	0
Fritids- och trivselkostnader	3 654	477
Förvaltningsarvode	77 483	105 499
Administration	4 737	3 592
Korttidsinventarier	0	3 078
Konsultarvode	0	37 092
Tidningar facklitteratur	447	3 569
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 460
	178 633	249 004
Not 6	2019	2018
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	94 800	94 900
Sociala kostnader	23 565	24 818
	118 365	119 718

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	305 229	0
	Yttertak K3	50 510	0
	Fönster/dörrar och portar K3	86 372	0
	Stomkomplettering förening K3	96 979	0
	Stamledningar VA K3	60 612	0
	Värmesystem K3	96 979	0
	Luftbehandlingssystem K3	80 816	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	103 040	0
	Hissar K3	34 635	0
	Utemiljö allmänt K3	55 763	0
	Byggnad	0	494 985
	Förbättringar	0	325 685
	Maskiner	0	4 273
	Inventarier	12 228	12 228
		983 163	837 170

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-13 359 411	-12 538 741
	Årets avskrivningar enligt plan	-970 935	-820 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 330 346	-13 359 411
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 128 852	64 099 786
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 847 300	16 847 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 679 000	53 575 000
	Taxeringsvärde mark	56 444 000	37 629 000
		123 123 000	91 204 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	86 000 000
	Lokaler	6 123 000	5 204 000
		123 123 000	91 204 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	17 476 031	0
		17 476 031	0

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-42 479
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 273
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 752	-46 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-105 972	-93 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 228	-12 228
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-118 200	-105 972
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 075	16 303
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 975	16 436
	Momsavräkning	148 427	0
	Klientmedel hos SBC	1 495 935	3 052 975
	Fordringar kreditfakturor	19 200	9 256
		1 666 537	3 078 667
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Kabel TV	15 867	0
		15 867	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	547 224	273 612
	Reservering enligt stadgar	369 369	273 612
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-547 224	0
	Vid årets slut	369 369	547 224

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,620 %	8 330 000	8 330 000	2029-12-01
	Handelsbanken	1,110 %	9 375 000	9 375 000	2021-12-01
	Handelsbanken	0,824 %	7 918 896	8 118 896	2020-05-28
	Handelsbanken	1,430 %	9 000 000	9 000 000	2021-10-30
	Handelsbanken	0,784 %	7 000 000	0	2020-08-10
	Handelsbanken	0,838 %	8 000 000	0	2020-02-18
	Summa skulder till kreditinstitut		49 623 896	34 823 896	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 918 896	-16 448 896	
			26 705 000	18 375 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 623 896 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 730 000	36 590 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	12 010	0
	Värme	115 115	0
	Sophämtning	3 957	0
	Ränta	43 424	27 948
	Avgifter och hyror	280 826	418 221
		455 332	446 169

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att finansiera etapp två (2019 - 2020) av fasadrenoveringen av jugenddelen i fastigheten upptogs ett nytt fastighetslån på 8 miljoner kronor våren 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 27/4 2020

Inger Elisabeth Lindbom Leite
Ordförande

Lena Anna Karin Strand
Sekreterare

Johan Gustaf Borg
Ledamot

Lars Gustaf Mikael Broliden
Ledamot

Lars Olof Niklasson
Ledamot

Ylva Monica Louise Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020

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 2019.

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 2019-12-31 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 uppger, 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 2019 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 revisionsssed 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.

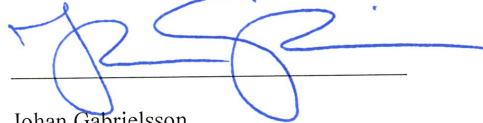
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 27 april 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Gabrielsson', written over a horizontal line.

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