

Bostadsrättsföreningen Dragörkajen

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Dragörkajen
769626-2885
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dragörkajen, 769626-2885, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Lennart Bengtsson	Ordförande	2021
Michael Rydnemalm	Ledamot	2020
Lena Lian Körner	Ledamot	2020
Christian Hill	Ledamot	2021
Anders Berg	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Charlotta Bennrup	Suppleant	2020
Jan Åke Troedsson	Suppleant	2020
Mats Larsson	Suppleant	2021
Per Schwerin	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Niklas Martinsson	Sammanställande	2020
Ulf Hagman		2020
Jörgen Hebrunn		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

M B CH
LU
P

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dragör 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter. Byggnadenerna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Dragörkajen 5-23 (ojämna nummer), Övägen 4 A-B samt Övägen 6 A-C.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 83 parkeringsplatser varav 8 elbilsplatser och 2 handikappplatser, 19 extra förråd samt 8 MC-platser med hyrsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	39	14	15

Total tomtarea:	4535 kvm
Total bostadsarea:	7196 kvm
Total garagearea:	2502 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lawe´s Fastighetsservice

Telia

E.ON

E.ON

Lawe´s samt Brandservice Syd

Nomor

Anticimex

Egain

Telia

Gunnar Karlsen Sverige

Teknisk förvaltning

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal bredband

Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 190 965 kr och planerat underhåll för 51 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-23 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 902 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har samtal med JM om brister i deras leverans fortsatt. Detta har resulterat i att garagerampen har försetts med en slitstark och bestående beläggning av gjutasfalt, att vindskydd monterats vid ytterdörrarna i portikerna och att trädgårdsmurarna försetts med krönplåtar. Vidare har arbetet inför den femåriga garantibesiktningen dragit igång. Besiktningen äger rum i november 2020 och sex månader innan ska besiktninganmärkningarna anmälas.

Föreningens ekonomi har stadigt förbättrats. En del av föreningens lån har förnyats till låg ränta. Samtidigt gjordes en amortering utöver plan. I samband med budgetarbetet inför 2020 togs beslut om en 10%-ig sänkning av årsavgiften.

Värmesystemet har optimerats, varvid genomgång av samtliga stamventiler och flöden har skett. Driftstryck har mätts och optimerats och under året har förbättring av styrsystemet fortsatt, vilket har inneburit en rejäl energibesparing. Även förbättringar i ventilationssystemet har gett lägre energikostnader.

Under 2020 kommer JM att fortsätta det påbörjade arbetet med att byta ett antal för små radiatorer, vilket ska förbättra värmekomforten i vissa utrymmen.

En värmepump havererade under hösten 2019. Driftstoppet förorsakade ökade energikostnader. Utbyte skedde på garantin.

Av garagets 83 platser är 81 uthyrda och två används av hantverkare/gäster. Av garagets åtta elbilplatser är samtliga uthyrda. Styrelsen utreder förutsättningarna för att kunna utrusta ytterligare platser med laddboxar. Beslut kan förväntas under första halvan av kommande verksamhetsår. Pelarna och en vägg är målat i en himmelsblå kulör i avsikt att göra garaget ljusare.

Under året upptäcktes vid några tillfällen råttor i trädgården. Såväl föreningen som Malmö kommun vidtog åtgärder genom bl.a. råttfångare och utglesning av vegetation. Åtgärderna gav effekt.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 12 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna sänktes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	6 138	6 117	6 140	4 823
Resultat efter finansiella poster	52	256	352	462
Förändring av underhållsfond	850	363	216	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 284	1 968	2 207	2 033
Soliditet %	78	77	76	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	655	655	655	542
Driftskostnad, kr / kvm	263	262	261	112
Ränta, kr / kvm	179	198	201	173
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	30	30	-
Lån, kr / kvm	10 453	10 914	11 115	11 315
Snittränta (%)	1,71	1,81	1,81	1,81

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Verksamheten startade 2016-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	262 700 000	578 640	235 692	256 222
Disposition enligt föreningsstämma			256 222	-256 222
Avsättning till underhållsfond		902 000	-902 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 875	51 875	
Årets resultat				51 537
Vid årets slut	262 700 000	1 428 765	-358 211	51 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	491 914
Årets resultat före fondförändring	51 537
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-902 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 875
Summa över/underskott	-306 674

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-306 674

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.


Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 518 444	5 523 740
Övriga rörelseintäkter	3	620 019	592 822
Summa rörelseintäkter		6 138 463	6 116 562
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 138 883	-2 016 175
Övriga externa kostnader	7	-397 995	-231 662
Personalkostnader	8	-179 014	-116 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 082 107	-2 074 795
Summa rörelsekostnader		-4 797 999	-4 439 225
Rörelseresultat		1 340 464	1 677 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 289 103	-1 421 247
Summa finansiella poster		-1 288 927	-1 421 115
Resultat efter finansiella poster		51 537	256 222
Årets resultat		51 537	256 222

M
L
G
L
A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	337 798 249	339 776 043
Inventarier, maskiner och installationer	11	60 438	120 876
Summa materiella anläggningstillgångar		337 858 687	339 896 919
Summa anläggningstillgångar		337 858 687	339 896 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		156 865	9 973
Övriga fordringar		115	21 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 779	212 748
Summa kortfristiga fordringar		349 759	243 959
Kassa och bank	13	1 955 241	3 324 975
Summa omsättningstillgångar		2 305 000	3 568 934
SUMMA TILLGÅNGAR		340 163 687	343 465 853



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		262 700 000	262 700 000
Underhållsfond		1 428 765	578 640
Summa bundet eget kapital		264 128 765	263 278 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-358 211	235 692
Årets resultat		51 537	256 222
Summa fritt eget kapital		-306 674	491 914
Summa eget kapital		263 822 091	263 770 554
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	73 780 000	77 100 000
Summa långfristiga skulder		73 780 000	77 100 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 440 000	1 440 000
Leverantörsskulder		134 076	209 220
Skatteskulder		106 000	100 000
Övriga skulder	16	250 322	250 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	631 198	595 757
Summa kortfristiga skulder		2 561 596	2 595 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 163 687	343 465 853

Handwritten signatures and initials, including "M", "Ca", and "Lh".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 340 464	1 677 337
Avskrivningar	2 082 107	2 074 795
	3 422 571	3 752 132
Erhållen ränta	176	132
Erlagd ränta	-1 289 103	-1 421 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 133 644	2 331 017
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-105 800	16 439
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-33 703	-402 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 994 141	1 945 135
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 875	-111 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 875	-111 650
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 880 000	-
Amortering av låneskulder	-27 200 000	-1 440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 320 000	-1 440 000
Årets kassaflöde	-1 369 734	393 485
Likvida medel vid årets början	3 324 975	2 931 490
Likvida medel vid årets slut	1 955 241	3 324 975

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signature and initials, possibly 'M W' and 'LH', located in the bottom right corner of the page.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-120 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 710 644	4 710 540
Hyror p-platser/garage	773 600	779 900
Övriga objekt	34 200	33 300
Summa	5 518 444	5 523 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	221 760	221 753
Vatten	49 298	66 329
EI	197 200	243 593
Överlåtelseavgifter	4 577	6 828
Övriga intäkter	147 184	54 319
Summa	620 019	592 822

M
H
G
Lh

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	14 443
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 533	11 657
Övrigt, gemensamma utrymmen	83 431	4 402
VA & sanitet, installationer	8 934	-
Ventilation, installationer	23 165	-
El, installationer	16 028	9 659
Hiss	3 850	10 769
Huskropp	21 656	3 438
Markytor	8 469	-
P-platser/garage	1 900	5 800
Summa	190 965	60 168

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	-	24 000
Ventilation, installationer	-	45 000
Huskropp, övrigt	51 875	-
Summa	51 875	69 000

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	56 000	50 000
Teknisk förvaltning	170 485	199 851
Besiktningkostnader	20 711	-
Snöröjning	34 210	33 667
Serviceavtal	93 626	73 000
Förbrukningsinventarier	3 462	-
Förbrukningsmaterial	54 324	4 201
Övriga utgifter för köpta tjänster	56 043	104 139
El	612 040	558 590
Uppvärmning	209 906	292 403
Vatten och avlopp	183 076	176 740
Avfallshantering	110 704	113 303
Försäkringar	44 005	53 285
Systematiskt brandskyddsarbete	30 045	9 501
Bredband	214 200	214 942
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 206	3 386
Summa	1 896 043	1 887 007

M
B
G
Lh

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 795	509
Kostnader för transportmedel	243	-
Frakter och transporter	170	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 188	5 174
Tele och post	4 980	5 955
Förvaltningskostnader	143 157	146 256
Revision	18 250	9 250
Bankkostnader	2 898	2 479
IT-tjänster	4 422	1 844
Övriga externa tjänster	39 500	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 840	-
Övriga externa kostnader	140 551	57 070
Summa	397 995	231 662

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	139 500	91 000
Utbildning	3 296	-
Summa	142 796	91 000
Sociala avgifter	36 218	25 593
Summa	179 014	116 593

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 015 762	2 013 771
Markanläggningar	5 907	587
Inventarier, maskiner och installationer	60 438	60 437
Summa	2 082 107	2 074 795

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	241 372 567	241 372 567
-Mark	103 931 183	103 931 183
-Markanläggningar	7 900	7 900
	<u>345 311 650</u>	<u>345 311 650</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	43 875	-
	<u>43 875</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	345 355 525	345 311 650
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 535 020	-3 521 249
-Markanläggningar	-587	-
	<u>-5 535 607</u>	<u>-3 521 249</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 015 762	-2 013 771
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 907	-587
	<u>-2 021 669</u>	<u>-2 014 358</u>
Utgående avskrivningar	-7 557 276	-5 535 607
 Redovisat värde	337 798 249	339 776 043
 <i>Varav</i>		
Byggnader	233 821 785	235 837 547
Mark	103 931 183	103 931 183
Markanläggningar	45 281	7 313
 Taxeringsvärden		
Bostäder	212 000 000	181 000 000
Lokaler	5 600 000	5 000 000
Totalt taxeringsvärde	217 600 000	186 000 000
<i>Varav byggnader</i>	146 600 000	130 000 000

M
M
Cg
Lh
P

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	302 187	302 187
Utgående anskaffningsvärden	302 187	302 187
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-181 311	-120 874
	-181 311	-120 874
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 438	-60 437
	-60 438	-60 437
Utgående avskrivningar	-241 749	-181 311
Redovisat värde	60 438	120 876

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	76 626	158 166
Förutbetalda kostnader	116 153	54 582
Summa	192 779	212 748

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 955 241	3 324 975
Summa	1 955 241	3 324 975

M M
G
L
✓

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 440 000	1 440 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	73 780 000	5 760 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	71 340 000
Summa	75 220 000	78 540 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	75 220 000	78 540 000
Summa	75 220 000	78 540 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	Löst	25 880 000	-	25 880 000	-
Nordea	1,65 %	2021-02-17	25 880 000	-	480 000	25 400 000
Nordea	2,40 %	2024-02-21	26 780 000	-	480 000	26 300 000
Nordea	0,90 %	2022-02-16	-	23 880 000	360 000	23 520 000
Summa			78 540 000	23 880 000	27 200 000	75 220 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Föreningen fick i samband med omläggning av lånet som lösts i år 0,10 % rabatt på samtliga existerande lån tack vare sin energiklass B.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till JM AB i samband med köp av fastigheten	250 322	250 322
	250 322	250 322

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	140 868	73 805
Upplupna räntekostnader	126 221	136 799
Förutbetalda intäkter	240 969	260 203
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 500
Upplupna driftskostnader	104 140	105 450
Summa	631 198	595 757

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
Summa ställda säkerheter	82 500 000	82 500 000

Handwritten signature and initials

Underskrifter

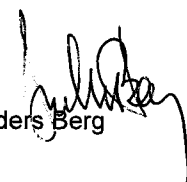
Malmö, 2020-05 -04



Lennart Bengtsson
Styrelseordförande



Lena Lian Körner



Anders Berg



Michael Rydnemalm



Christian Hill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05 -04
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragörkajen, org.nr 769626-2885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragörkajen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Dargörkajen för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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.

Revisorers 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

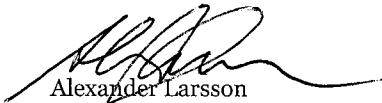
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö 2020-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

