

Bostadsrättsföreningen Dragörkajen

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Dragörkajen
769626-2885
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lennart Bengtsson	Ordförande	2021
Michael Rydnemalm	Ledamot	2022
Lena Lian Körner	Ledamot	2022
Christian Hill	Ledamot	2021
Anders Berg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Linda Bredberg	Suppleant	2021
Mats Larsson	Suppleant	2021
Per Schwerin	Suppleant	2022
Jan Åke Troedsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Niklas Martinsson	Sammanställande	2021
Ulf Hagman		2021
Jörgen Hebrunn		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dragör 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna 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 14 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	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Lawe's samt Brandservice Syd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Egain	Serviceavtal värmesystem
Telia	Serviceavtal bredband
Gunnar Karlson Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW Servicebolag i Lödde	Serviceavtal hiss

Underhåll och reparationer


Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 76 953 kr och planerat underhåll för 47 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Inom ramen för JM:s garanti har reparation av fasadpanelen på takvåningen utförts och stora delar av panelen bytts ut. Arbetet slutfördes alldeles i början av 2021.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-23 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 920 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 128 kr per kvm. 




Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har belysningen i garage och förrådsutrymmen bytts till en mer miljöriktig typ med LED-lampor. Belysningen har blivit behagligare och bytet har medfört en kostnadsbesparing.

I garaget har också installerats ytterligare sex laddboxar för elbilar. Vi kan nu erbjuda laddmöjlighet för 14 elbilar.

Avtalet om hisskötsel som föreningen via JM haft med Schindler löpte ut med den femåriga garantin. Ett nytt avtal om service och tillsyn av våra hissar träffades med ett lokalt företag med erfarenhet av uppdrag i liknande fastigheter.

Under försommaren drabbades en medlem av legionella och ett stort arbete med kontroller drogs igång. En mängd vattenprover har under arbetets gång tagits men legionella har inte kunnat påvisas. Arbetet är inte avslutat under året men har visat på flera brister i byggnationen som hänskjuts till den pågående garantibesiktningen. En väsentlig förändring, som redan är åtgärdad, är att samtliga stamventiler i varmvattensystemet är utbytta till en typ av bättre kvalitet. Bytet har medfört lägre energiförbrukning och mindre risk för bakteriell tillväxt.

Styrelsens ord

Styrelsens arbete har under året 2020 starkt påverkats av den pågående Covid 19-pandemin. Efter februari har, med något undantag, styrelsens möten skett via digitalt medium. Styrelsearbetet har inte direkt hämmats av pandemin och styrelsen har haft protokollförda möten varje månad med undantag av juli och december. I likhet med tidigare år har informationen till medlemmarna skett i pappersformat för att informationen ska nå alla på ett säkert sätt. Även vårens ordinarie stämma påverkades av pandemin såtillvida att väldigt få medlemmar kunde närvara och röstning skedde via poströstning. Stämman hölls 2020-06-15.

Som framgår av den ekonomiska redovisningen är föreningens ekonomi fortsatt god. Under året verkställdes den sänkning av årsavgiften som beslutades 2019.

Även under det här året har det varit mycket möten och samtal med JM om byggnationen. Den femåriga garanti tiden har löpt ut och garantibesiktning har påbörjats. På grund av pandemin har arbetet blivit fördröjt och besiktningsarbetet har fått fortsättas under 2021. Inom ramen för garantin har fasadpanelen på takvåningen renoverats och till stora delar bytts ut.

Vi har vid några tillfällen och i något ökande omfattning blivit utsatta för inbrott och skadegörelse i allmänna utrymmen. Under året har därför en arbetsgrupp tillsatts med uppgift att lämna konkreta förslag om access och skalskydd. Gruppen beräknas vara klar med arbetet under våren 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 135 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 129 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 %.

WZ
CALA

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 623	6 138	6 117	6 140
Resultat efter finansiella poster	13	52	256	352
Förändring av underhållsfond	873	850	363	216
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 230	1 284	1 968	2 207
Soliditet %	78	78	77	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	589	655	655	655
Driftskostnad, kr / kvm	250	263	262	261
Ränta, kr / kvm	174	179	198	201
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	128	125	30	30
Lån, kr / kvm	10 253	10 453	10 914	11 115
Snittränta (%)	1,70	1,71	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.

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	1 428 765	-358 211	51 537
Disposition enligt föreningsstämma			51 537	-51 537
Avsättning till underhållsfond		920 000	-920 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 500	47 500	
Årets resultat				13 176
Vid årets slut	262 700 000	2 301 265	-1 179 174	13 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-306 674
Årets resultat före fondförändring	13 176
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-920 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	47 500
Summa över/underskott	-1 165 998

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 165 998**

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

MR
4/15
GR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 054 095	5 518 444
Övriga rörelseintäkter	3	568 597	620 019
Summa rörelseintäkter		5 622 692	6 138 463
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 923 349	-2 138 883
Övriga externa kostnader	7	-176 062	-397 995
Personalkostnader	8	-167 992	-179 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 089 038	-2 082 107
Summa rörelsekostnader		-4 356 441	-4 797 999
Rörelseresultat		1 266 251	1 340 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 253 204	-1 289 103
Summa finansiella poster		-1 253 075	-1 288 927
Resultat efter finansiella poster		13 176	51 537
Årets resultat		13 176	51 537

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	335 927 483	337 798 249
Inventarier, maskiner och installationer	11	148 211	60 438
Summa materiella anläggningstillgångar		336 075 694	337 858 687
Summa anläggningstillgångar		336 075 694	337 858 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 139	156 865
Övriga fordringar		21 113	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	194 750	192 779
Summa kortfristiga fordringar		248 002	349 759
Kassa och bank	13	2 636 706	1 955 241
Summa omsättningstillgångar		2 884 708	2 305 000
SUMMA TILLGÅNGAR		338 960 402	340 163 687

MM
4 B
GCK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		262 700 000	262 700 000
Underhållsfond		2 301 265	1 428 765
Summa bundet eget kapital		265 001 265	264 128 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 179 174	-358 211
Årets resultat		13 176	51 537
Summa fritt eget kapital		-1 165 998	-306 674
Summa eget kapital		263 835 267	263 822 091
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	47 900 000	73 780 000
Summa långfristiga skulder		47 900 000	73 780 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	25 880 000	1 440 000
Leverantörsskulder		304 330	134 076
Skatteskulder		55 825	106 000
Övriga skulder	16	250 322	250 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	734 658	631 198
Summa kortfristiga skulder		27 225 135	2 561 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 960 402	340 163 687

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 266 251	1 340 464
Avskrivningar	2 089 038	2 082 107
	3 355 289	3 422 571
Erhållen ränta	129	176
Erlagd ränta	-1 253 204	-1 289 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 102 214	2 133 644
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	101 758	-105 800
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	223 538	-33 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 427 510	1 994 141
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-306 045	-43 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306 045	-43 875
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	23 880 000
Amortering av låneskulder	-1 440 000	-27 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 440 000	-3 320 000
Årets kassaflöde	681 465	-1 369 734
Likvida medel vid årets början	1 955 241	3 324 975
Likvida medel vid årets slut	2 636 706	1 955 241

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 239 581	4 710 644
Hyror p-platser/garage	780 464	773 600
Övriga objekt	34 050	34 200
Summa	5 054 095	5 518 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	221 760	221 760
Vatten	60 857	49 298
EI	223 343	197 200
Överlåtelseavgifter	7 078	4 577
Övriga intäkter	55 559	147 184
Summa	568 597	620 019

Handwritten signature

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	4 293	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 819	23 533
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 644	83 431
VA & sanitet, installationer	33 750	8 934
Ventilation, installationer	5 460	23 165
El, installationer	-	16 028
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 597	-
Hiss	23 109	3 850
Huskropp	-	21 656
Markytor	687	8 469
P-platser/garage	1 138	1 900
Skadedjur	456	-
Summa	76 953	190 965

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	47 500	-
Huskropp, övrigt	-	51 875
Summa	47 500	51 875

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	56 000	56 000
Teknisk förvaltning	190 495	170 485
Besiktningkostnader	-	20 711
Snöröjning	3 239	34 210
Serviceavtal	154 837	93 626
Förbrukningsinventarier	-	3 462
Förbrukningsmaterial	23 461	54 324
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 165	56 043
El	478 321	612 040
Uppvärmning	189 953	209 906
Vatten och avlopp	186 548	183 076
Avfallshantering	125 598	110 704
Försäkringar	53 707	44 005
Systematiskt brandskyddsarbete	40 338	30 045
Bredband	214 200	214 200
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 572	3 206
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	55 464	-
Summa	1 798 896	1 896 043

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 724	32 795
Kostnader för transportmedel	-	243
Frakter och transporter	-	170
Kontorsmateriel och trycksaker	4 924	4 188
Tele och post	3 685	4 980
Förvaltningskostnader	131 554	143 157
Revision	18 750	18 250
Bankkostnader	350	2 898
IT-tjänster	3 706	4 422
Övriga externa tjänster	-	39 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 970	6 840
Övriga externa kostnader	1 400	140 551
Summa	176 062	397 995

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	139 500
Utbildning	-	3 296
Summa	141 900	142 796
Sociala avgifter	26 092	36 218
Summa	167 992	179 014

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 018 247	2 015 762
Markanläggningar	10 354	5 907
Inventarier, maskiner och installationer	60 437	60 438
Summa	2 089 038	2 082 107

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	241 372 567	241 372 567
-Mark	103 931 183	103 931 183
-Markanläggningar	51 775	7 900
	<u>345 355 525</u>	<u>345 311 650</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	157 835	-
-Markanläggningar	-	43 875
	<u>157 835</u>	<u>43 875</u>
 Utgående anskaffningsvärden	345 513 360	345 355 525
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 550 782	-5 535 020
-Markanläggningar	-6 494	-587
	<u>-7 557 276</u>	<u>-5 535 607</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 018 247	-2 015 762
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 354	-5 907
	<u>-2 028 601</u>	<u>-2 021 669</u>
 Utgående avskrivningar	-9 585 877	-7 557 276
 Redovisat värde	335 927 483	337 798 249
 <i>Varav</i>		
Byggnader	231 961 373	233 821 785
Mark	103 931 183	103 931 183
Markanläggningar	34 927	45 281
 Taxeringsvärden		
Bostäder	212 000 000	212 000 000
Lokaler	5 600 000	5 600 000
Totalt taxeringsvärde	217 600 000	217 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>146 600 000</i>	<i>146 600 000</i>

12
4/20

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	302 187	302 187
	<u>302 187</u>	<u>302 187</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	148 210	-
	<u>148 210</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	450 397	302 187
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-241 749	-181 311
	<u>-241 749</u>	<u>-181 311</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 437	-60 438
	<u>-60 437</u>	<u>-60 438</u>
 Utgående avskrivningar	-302 186	-241 749
 Redovisat värde	148 211	60 438

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	67 132	76 626
Förutbetalda kostnader	127 618	116 153
Summa	194 750	192 779

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 636 706	1 955 241
Summa	2 636 706	1 955 241

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 880 000	1 440 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	47 900 000	5 760 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	68 020 000
Summa	73 780 000	75 220 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	73 780 000	75 220 000
Summa	73 780 000	75 220 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea*	1,65 %	2021-02-17	25 400 000	-	480 000	24 920 000
Nordea	2,40 %	2024-02-21	26 300 000	-	480 000	25 820 000
Nordea	0,90 %	2022-02-16	23 520 000	-	480 000	23 040 000
Summa			75 220 000	-	1 440 000	73 780 000

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

*Lånet har förlängts vid slutbetalningsdag till en ränta på 0,36 %. Lånet löper till 2023-02-15. I samband med omläggningen av lånet gjordes en extra amortering på 1,2 mkr.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	144 017	140 868
Upplupna räntekostnader	123 839	126 221
Förutbetalda intäkter	242 951	240 969
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna driftskostnader	204 851	104 140
Summa	734 658	631 198

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
Summa ställda säkerheter	82 500 000	82 500 000


Handwritten signature/initials in the bottom right corner.

Underskrifter

Malmö, 2021-05-17


Lennart Bengtsson
Styrelseordförande


Lena Lian Körner


Anders Berg



Michael Rydnemalm



Christian Hill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21
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 2020.

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 2020 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 revisionsned 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 2020 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 *Revisorers 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 2021-05-21

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

