



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Drottningtorget Dragonen





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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

Johan Borg	Ordförande
Leite Inger Lindbom	Vice ordförande
Lena Strand	Sekreterare
Mikael Broliden	Kassör
Sophie Göst	Ledamot
Lars Niklasson	Ledamot
Mattias Svensson	Ledamot

Tomas Eriksson	Suppleant
Mats Sjölin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Borg, Mikael Broliden, Tomas Eriksson, Sophie Göst, Leite Inger Lindbom, Lars Niklasson, Mats Sjölin, Lena Strand och Mattias Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Gabrielsson	Ordinarie Extern	YREV AB
Hans Delander	Ordinarie Intern	
Johan Senneby	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Attila Rostovanyi	Samman kallande
Jenny Widerberg	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 5	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

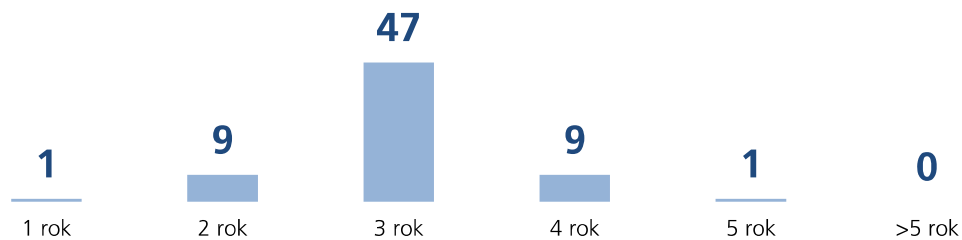
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 605 m<sup>2</sup>, varav 6 034 m<sup>2</sup> utgör boyta och 571 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	76 m <sup>2</sup>	3 år
Kontor	126 m <sup>2</sup>	3 år
Kontor	120 m <sup>2</sup>	3 år
Kontor	75 m <sup>2</sup>	3 år
Kontor	159 m <sup>2</sup>	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering Husargatan	2021	Avser omputsning av fasad ("rosa delen")
Nytt porttelefonsystem	2021	Inkluderar in- och utpassage fastighet och allmänna utrymmen, samt bokningssystem tvättstugor.
Renovering av gemensamma utrymmen	2020	Nytt cykelrum, miljörum och vertkstadsrum
Renovering av kontorslokal	2019 - 2020	Kontorslokal Drottningtorget 2 A
Utbyte av entrédörrar mot gård	2019	Avser del Norra Vallgatan
Fasadrenovering Drottningtorget	2018 - 2020	Avser konststen på jugenddelen av fastigheten
Åtgärder mot fukt i källare	2017 - 2020	Pilotprojekt + borttagning av plastfärg i samtliga källarutrymmen
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.
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 (hörnbalkonger) och i slutet av 1990-talet.
Byte av takfläktar	2013	Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten.
Fjärrvärme	2011	Utbyte av fjärrvärmeväxlare och styrsystem
Bredband	2010 - 2011	Bredband nyinstallerat i fastigheten
Tvättstuga	2007 - 2010	Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut.
Gårdsrenovering	2007	Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord.
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.
Omläggning av tak	2004	Helt nytt plåt-/papptak på hela fastigheten.
Elstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Åtgärder mot fukt i källare	2021-2022	Ventilation, värme och viss renovering
Besiktning balkonger hela fastigheten	2021-2022	Efter kontroll beslut om behov renovering
Kompletteringsmålning fönster	2022	Behov har uppmärksamats och hela beståndet kontrolleras och målas efter behov
Åtgärder dränering dagvatten	2023	Se över och åtgärda brister i dagvattenledningar samt framtidssäkra systemet

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	SBC Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissjour	Hisselektra
Hissbesiktning	Salwéns ingenjörbyrå
Fastighetsjour	Ocab Syd AB
Fjärrvärme	EON
El	EON
Kabel-tv	Canal Digital/Telenor
Hushållssopor	Vasyd
Miljöstation	Stena Recycling
Bredband	Ownit
Porttelefoni	Sydantenn

### **Föreningens ekonomi**

En kassaflödesanalys för år 2021 visar att föreningens ekonomi är fortsatt sund. Årets driftsöverskott på drygt 1,9 miljoner kronor (resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll) överstiger den genomsnittliga årliga underhållskostnaden i fastigheten enligt föreningens underhållsplan.

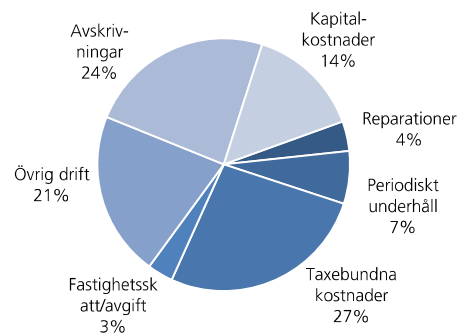
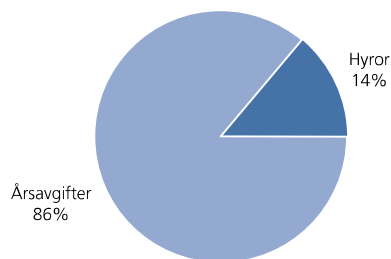
Den totala lånebelastningen i föreningen är för närvarande ca 59 miljoner kronor, dvs. drygt 8.900 kr/kvm fastighetsyta. Amortering av befintliga lån uppgår till ca 300.000 kr årligen.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 870 018</b>	<b>1 495 937</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 091 802	5 133 978
Finansiella intäkter	1 191	243
Minskning kortfristiga fordringar	41 177	106 837
Medlemsinsatser	0	3 300 000
Ökning av långfristiga skulder	0	9 716 700
	<b>5 134 169</b>	<b>18 257 758</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 974 865	3 040 027
Finansiella kostnader	698 776	678 412
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 764 695	9 471 709
Minskning av långfristiga skulder	283 300	0
Minskning av kortfristiga skulder	178 401	693 528
	<b>6 900 037</b>	<b>13 883 677</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 104 149</b>	<b>5 870 018</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 765 869</b>	<b>4 374 081</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har renovering av putsfasad mot Husargatan genomförts och inneburit en upprustning av fasaden. Även utseendet har höjts med utsmyckningar och detaljer enligt ritning från när huset uppfördes. Åtgärd enligt underhållsplan om än tidigare än planerat pga behov.

Nytt porttelefonsystem har installerats och även ersatt tidigare bokningssystem till tvättstugor. Behov då tidigare systemet var ålderdomligt och ej längre uppdaterades av leverantör. Funktionen kunde ej garanteras för varken bokningssystem eller porttelefon.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	734	726	726	709
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 062	1 341	1 225	1 264
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 926	9 973	8 340	5 853
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	17	23	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	111	129	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	28	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	103	77	65
Soliditet (%)	37	36	38	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	441	1 002	-2 849
Nettoomsättning (tkr)	5 085	5 117	5 114	5 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 034 m<sup>2</sup> bostäder och 571 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	39 247 003	0	0	39 247 003
Upplåtelseavgifter	3 120 076	0	0	3 120 076
Fond för yttre underhåll	1 499 107	369 369	-609 000	1 738 738
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 866 186</b>	<b>369 369</b>	<b>-609 000</b>	<b>44 105 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-9 218 438	-369 369	1 049 771	-9 898 840
Årets resultat	278 001	278 001	-440 771	440 771
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 940 437</b>	<b>-91 368</b>	<b>609 000</b>	<b>-9 458 069</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 925 749</b>	<b>278 001</b>	<b>0</b>	<b>34 647 748</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	278 001
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 849 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 369
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 940 437</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas <b>att i ny räkning överförs</b>	<u>324 812</u> <b>-8 615 626</b>
---	-------------------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 084 744	5 116 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 059	17 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 091 802</b>	<b>5 133 978</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 509 116	-2 641 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 173	-291 294
Personalkostnader	Not 6	-119 576	-107 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 350	-975 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 116 216</b>	<b>-4 015 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>975 586</b>	<b>1 118 940</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 191	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 776	-678 412
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-697 585</b>	<b>-678 169</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>278 001</b>	<b>440 771</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>278 001</b>	<b>440 771</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	90 729 003	62 157 916
Pågående byggnation	Not 9	0	26 947 740
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 729 003</b>	<b>89 105 657</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90 729 003</b>	<b>89 105 657</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		583	42 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 111 628	5 877 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 346	29 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 142 557</b>	<b>5 949 603</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		47	47
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>47</b>	<b>47</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 142 604</b>	<b>5 949 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 871 607</b>	<b>95 055 307</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 367 079	42 367 079
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 499 107	1 738 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 866 186</b>	<b>44 105 817</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 218 438	-9 898 840
Årets resultat		278 001	440 771
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 940 437</b>	<b>-9 458 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 925 749</b>	<b>34 647 748</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	58 773 996	40 682 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 773 996</b>	<b>40 682 296</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	283 300	18 658 300
Leverantörsskulder		192 956	419 959
Skatteskulder		14 074	15 667
Övriga skulder		53 773	47 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	627 760	584 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 171 862</b>	<b>19 725 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 871 607</b>	<b>95 055 307</b>



---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Utemiljö	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	30 år	30 år
Stomkomplettering förening	25 år	25 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Värmesystem	25 år	25 år
Luftbehandlingssystem	20 år	20 år
Fastighetsel	15 år	15 år
Hissar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Fasad	60 år	
Porttelefon	20 år	

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 368 171	4 321 790
Hyror bostäder	0	92 483
Hyror lokaler momspliktiga	461 628	601 267
Hyror lokaler	234 208	184 782
Hyror förråd	10 335	0
Bredbandsintäkter	57 345	41 510
Hyresrabatt	-46 929	-125 044
Öresutjämning	-14	-19
	<b>5 084 744</b>	<b>5 116 769</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader moms	1 488	0
	Extra statligt stöd	0	12 545
	Återbäring försäkringsbolag	0	4 664
	Övriga intäkter	5 571	0
		<b>7 059</b>	<b>17 209</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 904	85 068
	Fastighetsskötsel beställning	2 775	6 501
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 656	24 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 597	16 666
	Snöröjning/sandning	39 696	4 945
	Städning entreprenad	92 464	86 304
	Städning enligt beställning	5 037	16 836
	Hissbesiktning	6 371	4 897
	Myndighetstillsyn	11 115	0
	Gemensamma utrymmen	27 654	11 451
	Sophantering	3 334	4 962
	Gård	0	3 013
	Serviceavtal	32 410	20 386
	Förbrukningsmateriel	5 681	14 450
	Teleport/hissanläggning	3 329	2 064
	Brandskydd	2 925	8 066
		<b>366 948</b>	<b>310 261</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	22 867
	Hyreslägenheter	0	875
	Lokaler	33 803	9 579
	Gemensamma utrymmen	0	7 612
	Tvättstuga	2 915	1 670
	Sophantering/återvinning	0	4 246
	Entré/trapphus	27 928	0
	Lås	28 721	33 310
	VVS	4 034	4 373
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 640
	Bredband	1 030	0
	Hiss	20 729	108 882
	Tak	0	7 495
	Fasad	0	6 352
	Fönster	0	17 970
	Balkonger/altaner	0	5 180
	Mark/gård/utemiljö	4 303	445
	Skador/klotter/skadegörelse	4 412	0
	Vattenskada	56 486	18 247
		<b>184 361</b>	<b>250 741</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	317 428	137 509
	Gemensamma utrymmen	0	94 501
	Källare	0	306 510
	Entré/trapphus	7 383	30 648
	Huskropp utvändigt	0	30 861
	Balkonger/altaner	0	9 734
		<b>324 812</b>	<b>609 763</b>

Forts.Not 4	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	2021	2020
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	161 085	109 737
	Värme	832 409	735 481
	Vatten	194 848	185 779
	Sophämtning/renhållning	91 026	89 043
	Grovsopor	11 073	14 734
		<b>1 290 440</b>	<b>1 134 774</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 873	60 445
	Självrisk	0	12 788
	Kabel-TV	64 216	63 872
	Bredband	55 484	41 676
		<b>183 572</b>	<b>178 781</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>158 983</b>	<b>156 973</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 509 116</b>	<b>2 641 294</b>

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 814	4 595
	Tele- och datakommunikation	9 278	806
	Juridiska åtgärder	97 485	8 242
	Inkassering avgift/hyra	2 067	450
	Hysesförluster	10	2
	Revisionsarvode extern revisor	16 398	16 213
	Föreningskostnader	14 215	12 464
	Styrelseomkostnader	90	111
	Fritids- och trivselkostnader	1 685	979
	Förvaltningsarvode	78 371	77 365
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 685
	Administration	9 890	26 642
	Konsultarvode	107 079	127 020
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 790	6 720
		<b>346 173</b>	<b>291 294</b>

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 170	85 960
	Sociala kostnader	24 406	21 479
		<b>119 576</b>	<b>107 439</b>



<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	305 229	305 229
	Yttertak K3	50 510	50 510
	Fasader/balkonger K3	161 424	0
	Fönster/dörrar och portar K3	86 372	86 372
	Stomkomplettering förening K3	96 980	96 979
	Stamledningar VA K3	60 612	60 612
	Värmsystem K3	96 980	96 979
	Luftbehandlingssystem K3	80 815	80 816
	Fastighetsel inkl. svagström K3	112 030	103 040
	Hissar K3	34 635	34 635
	Utemiljö allmänt K3	55 763	55 763
	Inventarier	0	4 076
		<b>1 141 350</b>	<b>975 011</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 459 197	77 459 197
	Nyanskaffningar	29 712 435	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 171 632</b>	<b>77 459 197</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 301 281	-14 330 345
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 141 350	-970 935
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 442 631</b>	<b>-15 301 281</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>90 729 003</b>	<b>62 157 916</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 847 300	16 847 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	66 679 000	66 679 000
	Taxeringsvärde mark	56 444 000	56 444 000
		<b>123 123 000</b>	<b>123 123 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	6 123 000	6 123 000
		<b>123 123 000</b>	<b>123 123 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	26 947 740
		<b>0</b>	<b>26 947 740</b>

<b>Not 10</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 752	46 752
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 752</b>	<b>46 752</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-46 752	-46 752
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 752</b>	<b>-46 752</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	122 275	122 275
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 275</b>	<b>122 275</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-122 275	-118 199
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 076
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 275</b>	<b>-122 275</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	7 526	4 705
	Momsavräkning	0	2 409
	Klientmedel hos SBC	3 053 689	5 869 971
	Räntekonto hos SBC	1 050 413	0
		<b>4 111 628</b>	<b>5 877 085</b>
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	16 468	16 031
	Bredband	13 878	13 877
		<b>30 346</b>	<b>29 908</b>

<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 738 738	369 369
	Reservering enligt stadgar	369 369	369 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-609 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 499 107</b>	<b>1 738 738</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,620 %	8 163 400	8 246 700	2029-12-01
	Handelsbanken	1,010 %	7 000 000	7 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	1,040 %	8 000 000	8 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,040 %	7 518 896	7 718 896	2025-04-30
	Handelsbanken	1,130 %	10 000 000	10 000 000	2028-07-30
	Handelsbanken	0,560 %	9 000 000	9 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,080 %	9 375 000	9 375 000	2026-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>59 057 296</b>	<b>59 340 596</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-283 300	-18 658 300	
			<b>58 773 996</b>	<b>40 682 296</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 640 796 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	59 730 000	59 730 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	23 552	10 790
	Värme	130 225	120 873
	Sophämtning	3 640	3 062
	Ränta	52 074	57 165
	Avgifter och hyror	418 268	392 180
		<b>627 760</b>	<b>584 070</b>

## Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2022 fortsätter föreningens underhållsprojekt med besiktning och reparation av balkonger, samt åtgärder mot fukt i källare. Vidare planerar föreningen för att under året genomföra kompletteringsmålning av fönster, främst delarna av fastigheten på Husargatan och Norra Vallgatan. Planering för utbyte av ventiler för kall- och varmvattenledningar i fastigheten pågår också.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Johan Borg  
*Ordförande*

Leite Inger Lindbom  
*Vice ordförande*

Lena Strand  
*Sekreterare*

Mikael Broliden  
*Kassör*

Sophie Göst  
*Ledamot*

Lars Niklasson  
*Ledamot*

Mattias Svensson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningtorget



Dragonen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 28 april 2022

---

Johan Gabriellson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 383 000	4 368 171	4 367 781
Hyror lokaler momspliktiga	616 200	461 628	645 300
Hyror lokaler	173 800	234 208	182 600
Hyror förråd	12 500	10 335	8 000
Bredbandsintäkter	56 300	57 345	56 280
Hysesrabatt	-42 100	-46 929	-45 420
Öresutjämning	0	-14	0
Fakturerade kostnader moms	0	1 488	0
Övriga intäkter	0	5 571	0
	<b>5 199 700</b>	<b>5 091 802</b>	<b>5 214 541</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-92 700	-78 904	-90 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 775	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-25 800	-24 656	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-30 597	-11 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-39 696	-10 000
Städning entreprenad	-92 700	-92 464	-90 000
Städning enligt beställning	0	-5 037	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-5 000	0	0
Hissbesiktning	-6 500	-6 371	-8 000
Myndighetstillsyn	-15 000	-11 115	0
Gemensamma utrymmen	-2 500	-27 654	-10 000
Sophantering	0	-3 334	0
Serviceavtal	-15 000	-32 410	-40 000
Förbrukningsmateriel	-5 500	-5 681	-6 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-3 329	-1 000
Brandskydd	-1 000	-2 925	-17 000
	<b>-286 700</b>	<b>-366 948</b>	<b>-333 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-81 000
Lokaler	0	-33 803	0
Tvättstuga	0	-2 915	0
Entré/trapphus	0	-27 928	0
Lås	0	-28 721	0
VVS	0	-4 034	0
Bredband	0	-1 030	0
Hiss	0	-20 729	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 303	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 412	0
Vattenskada	0	-56 486	0
	<b>-200 000</b>	<b>-184 361</b>	<b>-81 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-2 000 000	0	-62 500
Lokaler	0	-317 428	0
Källare	0	0	-250 000
Entré/trapphus	0	-7 383	-187 500
	<b>-2 000 000</b>	<b>-324 812</b>	<b>-500 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-140 000	-161 085	-161 000
Värme	-807 000	-832 409	-845 000
Vatten	-186 000	-194 848	-174 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-91 026	-116 000
Grovsopor	-16 000	-11 073	-4 000
	<b>-1 242 000</b>	<b>-1 290 440</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-65 000	-63 873	-60 000
Kabel-TV	-67 000	-64 216	-64 400
Bredband	-56 300	-55 484	-55 600
	<b>-188 300</b>	<b>-183 572</b>	<b>-180 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 000	-158 983	-154 000
	<b>-154 000</b>	<b>-158 983</b>	<b>-154 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-2 814	-3 000
Tele- och datakommunikation	-10 200	-9 278	0
Juridiska åtgärder	-20 500	-97 485	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 067	0
Hysesförluster	0	-10	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 398	-20 000
Föreningskostnader	-15 000	-14 215	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-90	0
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-1 685	-8 000
Förvaltningsarvode	-77 600	-78 371	-144 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-13 000
Administration	-6 000	-9 890	-30 000
Konsultarvode	0	-107 079	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 790	-7 000
	<b>-164 300</b>	<b>-346 173</b>	<b>-235 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-96 600	-93 870	-93 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 300	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-24 406	-30 000
	<b>-125 600</b>	<b>-119 576</b>	<b>-125 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-306 000	-305 229	-306 000
Yttertak K3	-51 000	-50 510	-51 000
Fasader/balkonger K3	-270 000	-161 424	-270 000
Fönster/dörrar och portar K3	-87 000	-86 372	-87 000
Stomkomplettering förening K3	-97 000	-96 980	-97 000
Stamledningar VA K3	-61 000	-60 612	-61 000
Värmesystem K3	-97 000	-96 980	-97 000
Luftbehandlingssystem K3	-81 000	-80 815	-81 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-104 000	-112 030	-104 000
Hissar K3	-35 000	-34 635	-35 000
Utemiljö allmänt K3	-56 000	-55 763	-56 000
	<b>-1 245 000</b>	<b>-1 141 350</b>	<b>-1 245 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 605 900</b>	<b>-4 116 216</b>	<b>-4 153 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-406 200</b>	<b>975 586</b>	<b>1 061 541</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	413	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	778	0
Låneräntor	-650 000	-698 776	-715 000
	<b>-650 000</b>	<b>-697 585</b>	<b>-715 000</b>

<b>RESULTAT</b>	<b>-1 056 200</b>	<b>278 001</b>	<b>346 541</b>
-----------------	-------------------	----------------	----------------

# 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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)