
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Dragör
Org. nr: 746000–1360





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dragör får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-07-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-18.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre drift samt räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 18% till 15%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 376 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Roskilde 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 13 i Malmö. Fastighetens tomt är friköpt år 2020, köpeskilling 24 500 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	13	12	5	5	38

Total tomtarea 3 389 m²

Total bostadsarea 3 015 m²

Årets taxeringsvärde 63 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 143 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdateras löpande. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 206 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 68 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 206 tkr, som motsvarar en avsättning på 68 kr/m².

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongreovering	1992
Fönsterreovering	1994
Säkerhetsdörrar	2001
Elomläggning	2003-2006
Takreovering	2007
Hissreovering	2007-2008
Delar av fasad – tegelbalkar; Relining av avloppsstammar	2008
Byte av vattenledningsstammar	2011
Fjärrvärmecentral, ny pump; Tätning av fönster	2013
Dagvattenrör och stuprör; Spolning av radiatorer och byte av ventiler	2014
Skorstenshuvar och murarbete; Dagvattenledningar, bakvattenpump och plantering	2016
Byte av expansionskärl	2018
Fjärrvärmecentral	2019
Relining avloppsstammar i källare/mark	2020
Hiss telefoni	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållspolning	32 063
Huskropp utvändigt (<i>källarfönster, entré-portar</i>)	58 300

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engström	Ordförande	2025
Anette Johansson	Sekreterare	2025
Marie Jacobsson	Ledamot	2024
Dan Holgersson	Ledamot	2024
Jens Arbén	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Gunnarsson	Suppleant	2025
Philip Granstrand	Suppleant	2024
Susanna Teder	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Faktor AB	Auktoriserad revisionsfirma	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Tony Davidsson	Sammanställande	Stämman
Marianne Bomgren		Stämman
Julia Arvidson		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Dessutom har föreningen under året vidtagit olika åtgärder för att minska driftkostnaderna, Med avsikt att minska kostnaderna för trädgårdsskötsel har inget nytt avtal tecknats för fullskalig skötsel. I stället har några medlemmar i föreningen under året tagit hand om skötseln och endast avropat insatser från trädgårdsfirma vid behov.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,5 % (**bränsleavgiften oförändrad**) från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

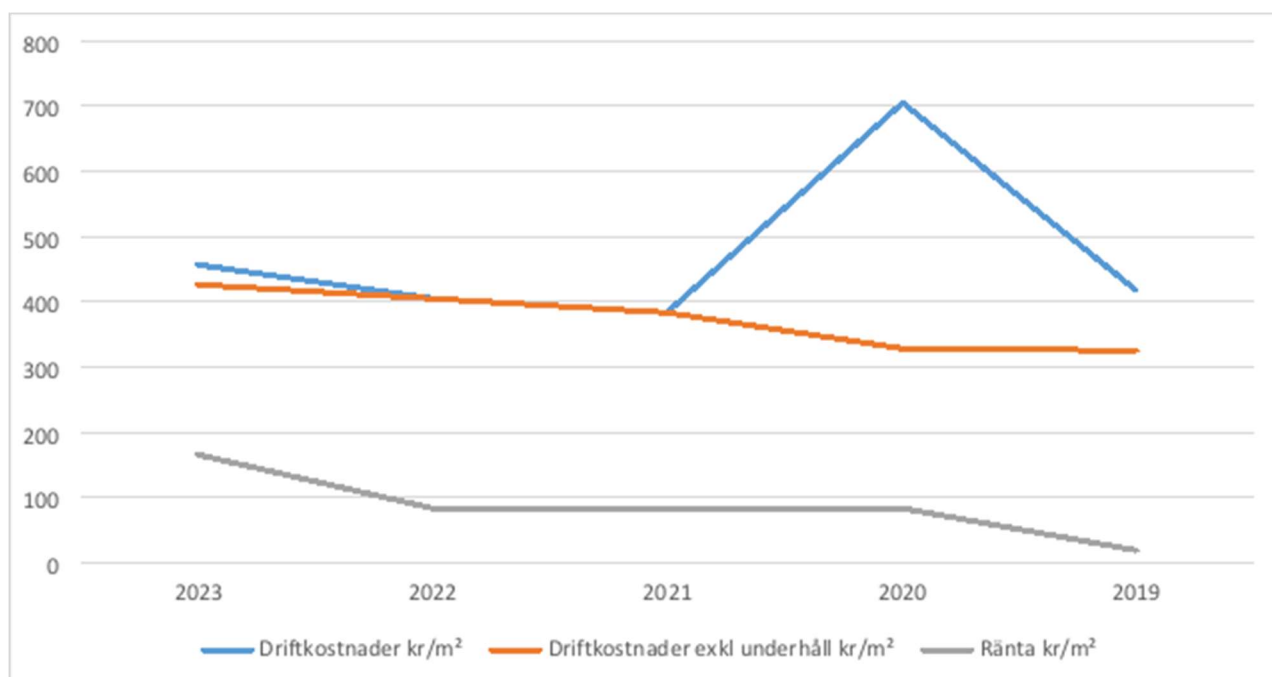


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 307	2 097	2 048	2 002	1 943
Rörelsens intäkter	2 426	2 265	2 167	2 168	2 069
Resultat efter finansiella poster*	28	159	136	-1 777	54
Årets resultat	28	159	136	-1 777	54
Resultat exkl avskrivningar	349	513	490	-1 404	428
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	143	307	284	-1 610	222
Balansomslutning	35 522	36 176	36 531	36 383	12 811
Årets kassaflöde	-319	-7	501	-577	491
Soliditet %*	17	17	16	16	59
Likviditet %	15	18	100	14	223
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	99	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	795	726	710	694	675
Driftkostnader kr/kvm	456	403	381	705	417
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	426	403	381	328	325
Energikostnad kr/kvm*	221	190	181	160	167
Underhållsfond kr/kvm	175	137	68	0	106
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	68	68	68	68
Sparande kr/kvm*	146	170	163	-89	234
Ränta kr/kvm	165	83	83	84	19
Skuldsättning kr/kvm*	9 611	9 852	10 034	10 046	1 564
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 611	9 852	10 034	10 046	1 564
Räntekänslighet %*	12,1	13,6	14,1	14,5	2,3

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 750	0	7 000 000	412 000	-1 587 726	159 324
Disposition enl. årsstämmobeslut					159 324	-159 324
Reservering underhållsfond				206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-90 363	90 363	
Överföring från uppskrivningsfonden			-200 000		200 000	
Årets resultat						27 841
Vid årets slut	46 750	0	6 800 000	527 637	-1 344 039	27 841

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 428 402
Upplösning uppskrivningsfond	200 000
Årets resultat	27 841
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 363
Summa	-1 316 198

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 316 198**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 306 628	2 097 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 988	168 182
Summa rörelseintäkter		2 425 616	2 265 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 372 093	-1 212 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 195	-232 371
Personalkostnader	Not 6	-53 454	-67 548
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-348 604	-354 002
Summa rörelsekostnader		-1 920 346	-1 866 537
Rörelseresultat		505 270	398 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 809	10 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-496 238	-249 730
Summa finansiella poster		-477 429	-239 321
Resultat efter finansiella poster		27 841	159 324
Årets resultat		27 841	159 324



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 022 221	34 370 824
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 022 221	34 370 824
Summa anläggningstillgångar		34 022 221	34 370 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	62	63
Övriga fordringar	Not 13	15 137	15 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	108 876	95 037
Summa kortfristiga fordringar		124 075	110 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 375 980	1 694 751
Summa kassa och bank		1 375 980	1 694 751
Summa omsättningstillgångar		1 500 055	1 805 218
Summa tillgångar		35 522 275	36 176 043



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	46 750	46 750	
Uppskrivningsfond	6 800 000	7 000 000	
Fond för yttre underhåll	527 637	412 000	
Summa bundet eget kapital	7 374 387	7 458 750	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 344 039	-1 587 726	
Årets resultat	27 841	159 324	
Summa fritt eget kapital	-1 316 198	-1 428 402	
Summa eget kapital	6 058 189	6 030 348	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 175 000	20 312 500
Summa långfristiga skulder		19 175 000	20 312 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 802 500	9 390 000
Leverantörsskulder	Not 17	82 026	101 211
Skatteskulder	Not 18	5 190	5 967
Övriga skulder	Not 19	2 255	9 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	397 116	326 298
Summa kortfristiga skulder		10 289 086	9 833 195
Summa eget kapital och skulder		35 522 275	36 176 043



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 841	159 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	348 604	354 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 445	513 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 607	-5 807
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	43 392	35 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 229	543 030
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-725 000	-550 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-725 000	-550 000
Årets kassaflöde	-318 771	-6 970
Likvidamedel vid årets början	1 694 751	1 701 721
Likvidamedel vid årets slut	1 375 980	1 694 751
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Standardförbättringar (säkerhetsdörrar)	Linjär	2020 resp. 2021
Standardförbättringar (miljöhus)	Linjär	2020
Standardförbättringar (SpiroCombi filter)	Linjär	2020
Standardförbättringar (bredband)	Linjär	2023
Standardförbättringar (relining)	Linjär	2032
Standardförbättringar (elomläggning)	Linjär	2035, 2036, 2038
Standardförbättringar (äldre)	Linjär	2045
Standardförbättringar (vattenledn.stammar)	Linjär	2060
Standardförbättringar (bakvattenpump)	Linjär	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 829 328	1 663 080
Bränsleavgifter, bostäder	477 300	433 920
Summa nettoomsättning	2 306 628	2 097 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
IT-avgifter	91 200	91 200
Övriga ersättningar	7 467	9 396
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Erhållna bidrag	19 963	0
Övriga rörelseintäkter	360	120
Försäkringsersättningar	0	67 468
Summa övriga rörelseintäkter	118 988	168 182

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-90 363	0
Reparationer	-142 767	-199 584
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 382	-57 722
Försäkringspremier	-46 453	-41 539
Kabel- och digital-TV	-123 558	-29 648
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 293	-12 801
Serviceavtal	-7 452	-19 443
Obligatoriska besiktningar	-19 039	-29 488
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-23 073
Snö- och halkbekämpning	-9 998	-8 514
Förbrukningsinventarier	-16 657	-8 068
Vatten	-132 576	-109 965
Fastighetsel	-83 870	-72 066
Uppvärmning	-449 670	-390 859
Sophantering och återvinning	-31 133	-27 620
Underhållsplanering	-30 000	0
Förvaltningsarvode drift (<i>Städ, trädgård</i>)	-124 882	-182 226
Summa driftskostnader	-1 372 093	-1 212 616



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 526	-79 186
Lokalkostnader	-1 350	-1 400
IT-kostnader	0	-90 744
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-15 651	-11 438
Kreditupplysningar	-939	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 775	-9 419
Representation	-6 801	-4 203
Kontorsmateriel	0	-5 250
Tidskrifter och facklitteratur	-456	-504
Medlems- och föreningsavgifter	-5 460	-5 380
Bankkostnader	-3 488	-2 460
Övriga externa kostnader	-250	-9 863
Summa övriga externa kostnader	-146 195	-232 371

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 597	0
Styrelsearvoden	-37 289	-34 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-16 666
Pensionskostnader	-1 035	0
Övriga personalkostnader	0	-3 019
Sociala kostnader	-12 533	-13 813
Summa personalkostnader	-53 454	-67 548

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-200 000	-200 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 163	-3 167
Avskrivningar tillkommande utgifter	-145 441	-150 836
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 604	-354 002

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 804	10 391
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 728	0
Övriga ränteintäkter	276	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 809	10 409



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-496 200	-249 730
Övriga räntekostnader	-38	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-496 238	-249 730

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	951 807	951 807
Mark	24 500 000	24 500 000
Anslutningsavgifter	47 500	47 500
Tillkommande utgifter	5 346 733	5 346 733
	6 346 040	6 346 040
Årets anskaffningar		
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 846 040	30 846 040

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-951 807	-951 807
Anslutningsavgifter	-44 337	-41 170
Tillkommande utgifter	-2 479 072	-2 328 236
	-3 475 216	-3 321 213

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 163	-3 167
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-145 441	-150 836
	-148 604	-154 003

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-3 000 000	-2 800 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-200 000	-200 000
	6 800 000	7 000 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 800 000	7 000 000
Mark	24 500 000	24 500 000
Anslutningsavgifter	0	3 163
Tillkommande utgifter	2 772 220	2 867 661

Taxeringsvärden

Bostäder	63 000 000	63 000 000
Totalt taxeringsvärde	63 000 000	63 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	156 725	156 725
	156 725	156 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 725	156 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-156 725	-156 725
	-156 725	-156 725
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-156 725	-156 725
	-156 725	-156 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	62	63
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62	63

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 137	15 367
Summa övriga fordringar	15 137	15 367

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 623	46 453
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 797
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 793	23 328
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 460	5 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 876	95 037

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 057 985	57 957
Transaktionskonto	317 995	1 636 794
Summa kassa och bank	1 375 980	1 694 751

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	28 977 500	29 702 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 402 500	-9 040 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 175 000	20 312 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
SBAB	1,13%	2023-02-14	8 200 000,00	-8 200 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK*	4,77%	2024-01-30	840 000,00	0,00	300 000,00	540 000,00
STADSHYPOTEK*	0,57%	2024-01-30	8 912 500,00	0,00	50 000,00	8 862 500,00
SWEDBANK	3,99%	2025-01-24	0,00	8 200 000,00	75 000,00	8 125 000,00
SWEDBANK	0,82%	2025-09-25	3 700 000,00	0,00	150 000,00	3 550 000,00
SBAB	1,13%	2027-02-15	8 050 000,00	0,00	150 000,00	7 900 000,00
Summa			29 702 500,00	0,00	725 000,00	28 977 500,00

* Två lån har slagit ihop och placerat hos Swedbank med räntesats 3,645% och villkorsändringsdag 2026-01-23.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 575 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.



Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	82 026	96 023
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	5 188
Summa leverantörsskulder	82 026	101 211

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 190	5 967
Summa skatteskulder	5 190	5 967

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	9 000
Skuld sociala avgifter och skatter	2 256	0
Clearing	-1	719
Summa övriga skulder	2 255	9 719

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 716	6 800
Upplupna räntekostnader	39 239	9 796
Upplupna elkostnader	7 479	7 132
Upplupna vattenavgifter	34 196	0
Upplupna värmekostnader	64 705	56 897
Upplupna kostnader för renhållning	6 807	0
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	37 289	21 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	24 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 434	188 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 116	326 298

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 840 000	30 840 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Engström

Anette Johansson

Marie Jacobsson

Jens Arbén

Dan Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats, den _____
FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515636145

Dokument

ÅR 2023 Brf Dragör ver3.2.1pdf
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-19 14:00:29 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-04-24 11:48:30 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Per Engström (PE)
Brf Dragör
perengstrom13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENGSTRÖM"
Signerade 2024-04-20 00:09:16 CEST (+0200)

Anette Johansson (AJ)
Brf Dragör
anette.medsekr@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE JOHANSSON"
Signerade 2024-04-20 12:52:51 CEST (+0200)

Dan Holgersson (DH)
Brf Dragör
danholgersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN HOLGERSSON"
Signerade 2024-04-23 00:25:11 CEST (+0200)

Jens Arbén (JA)
Brf Dragör
jens.arben@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Esbjörn Arbén"
Signerade 2024-04-21 14:03:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515636145

Håkan Ekstrand (HE)
FAKTOR
hakan.ekstrand@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-24 11:48:30 CEST (+0200)*

Marie Jacobbsson (MJ)
Brf Dragör
m.l.jacobsson@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE JACOBSSON"
Signerade 2024-04-19 15:36:59 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragör

Org.nr 746000-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragör för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Dragör för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-24 09:48:18 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 0cb2db8b-edab-456e-9ef2-919134f7b43e

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Dragör

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Dragör i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

