


Brf Dragonen 1
Org nr 769628-3907

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2018.

Styrelsen har sitt säte i Solna stad. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Sofia Jonsson	Ordförande*	2021	*Avgått 201223
Said Majdi	Ledamot	2021	
Gustaf Eckardt	Ledamot	2021	
Lars-Göran Ericson	Ledamot*	2021	*Ordförande från 201223
Stefan Lundström	Suppleant	2021	
Sanaz Hashemian	Suppleant	2021	
Philip Khouri	Suppleant	2021	
Tong Gong	Suppleant	2021	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johan Tingström, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Dijana Mesevic (sammankallande) och Najva Shojaei.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Styckjunkaren 4 i Solna stad. Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex respektive tio våningar med totalt 104 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 763 m², och en lokal med en total lokalarea om ca 51 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Föreningen disponerar över 65 parkeringsplatser varav 51 i garage (3 av platser är avsedda för 2 bilar vardera och 6 platser är laddplatser för elbilar samt 6 platser är färdiga för att omvandla till laddplatser.) Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

I fastigheten finns styrelserum/övernattningslägenhet för styrelsearbete eller som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage med ramp och källarförråd, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Till förmån för föreningens fastighet (Styckjunkaren 4) finns två servitut. Dels ett servitut avseende rätt att använda visst område inom Styckjunkaren 3 för ut- och infart till fastigheten. Dels servitut avseende parkering (7 platser) inom Styckjunkaren 3. Därtill finns ett nyttjanderättsavtal avseende markupplåtelse för parkering (arrende av 10 platser) belastande Styckjunkaren 3.

Gällande fastighetens underhållsbehov, så finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren, eftersom fastigheten är nybyggd år 2016.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 710 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Under räkenskapsåret har 16 (9) bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har tecknat avtal med JM@home om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och snöröjning. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden (5 år), därefter beräknas den årliga kostnaden till 48 000 kronor per år för dessa tjänster.

Under året har föreningen amorterat 4 096 924 kronor (3 096 924 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan (inkl. extraamortering på 2 000 000 kr), vilket är mer än i den ekonomiska planen

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 169 (169).

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 089 191
Årets resultat	960 522
	<hr/>
	3 049 713

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 402 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-22 100
I ny räkning balanseras	1 669 813
	<hr/>
	3 049 713

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	960 522
Dispositioner	-1 379 900
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-419 378
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 000 372
---	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året upprättat en underhållsplan.
- Hyresnedsättningen har beviljats lokalhyresgästen ett kvartal med anledning av corona-krisen.
- Byggnation av ett föreningsgym pågår.
- Arbete för att utöka antalet laddplatser i garaget pågår och beräknas slutföras under 2021

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2021.

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018
Nettoomsättning	kr	6 429 649	6 797 259	6 576 192
Resultat efter finansiella poster	kr	960 522	1 113 806	973 642
Soliditet	%	79	78	77
Likviditet	%	46	84	83
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	675	675	675
Låneskuld per kvm boarea	kr	10 097	10 625	11 024
Låneskuld per kvm boarea och lokalarea	kr	10 031	10 556	10 952
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	47	56	70
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	20	21	22

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	179 578 000	119 722 000	995 372	1 600 484	1 113 806
Reservering till yttre fond			625 100	-625 100	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 113 806	-1 113 806
Årets resultat					960 522
Belopp vid årets utgång	179 578 000	119 722 000	1 620 472	2 089 190	960 522

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 429 649	6 797 259
Summa rörelseintäkter		6 429 649	6 797 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 957 876	-2 154 297
Periodiskt underhåll	2	-22 100	0
Övriga externa kostnader	5	-232 540	-169 048
Arvoden och personalkostnader	6	-151 790	-214 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 320 104	-2 324 585
Summa rörelsekostnader		-4 684 410	-4 862 065
Rörelseresultat		1 745 239	1 935 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 283	13 184
Räntekostnader		-797 000	-834 572
Summa finansiella poster		-784 717	-821 388
Resultat efter finansiella poster		960 522	1 113 806
Årets resultat		960 522	1 113 806
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		960 522	1 113 806
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		22 100	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 402 000	-625 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-419 378	488 706

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

381 607 945

383 984 983

Inventarier, verktyg och installationer

9

11 094

16 641

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

307 833

0

Summa materiella anläggningstillgångar

381 926 872

384 001 624

Summa anläggningstillgångar

381 926 872

384 001 624

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 499

0

Övriga fordringar

11

82 503

78 286

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 675

103 973

Klientmedel i SHB

1 210 086

3 089 112

Summa kortfristiga fordringar

1 404 763

3 271 371

Summa omsättningstillgångar

1 404 763

3 271 371

Summa tillgångar

383 331 635

387 272 995

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

299 300 000

299 300 000

Fond för yttre underhåll

1 620 472

995 372

Summa bundet eget kapital

300 920 472

300 295 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 089 191

1 600 484

Årets resultat

960 522

1 113 806

Summa fritt eget kapital

3 049 713

2 714 290

Summa eget kapital

303 970 185

303 009 662

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

50 935 830

80 385 594

Summa långfristiga skulder

50 935 830

80 385 594

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

27 449 764

2 096 924

Leverantörsskulder

113 173

94 966

Skatteskulder

19 823

58 325

Övriga skulder

14

6 787

799 578

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

836 073

827 946

Summa kortfristiga skulder

28 425 620

3 877 739

Summa eget kapital och skulder

383 331 635

387 272 995

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Brytskydd Dörrar	5 år	(t.o.m. år 2022)
Laddboxar	15 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nyckelbyte, samtliga lägenheter	22 100	0
Summa periodiskt underhåll	22 100	0

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 238 396	5 238 396
Hyror lokaler	78 532	87 540
Hyror parkering	755 132	747 840
Vattenavgifter	153 995	172 964
Elavgifter	8 556	8 556
Övriga hyresintäkter	33 000	0
Kabel-TV avgifter	274 560	274 560
Övrig momspliktig intäkt	5 993	0
Övriga intäkter	15 218	344 534
Återförda reserveringar	1 436	65 742
Brutto	6 564 818	6 940 132
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-98 599	-114 033
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-36 569	-28 840
Summa nettoomsättning	<u>6 429 650</u>	<u>6 797 259</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	419 382	282 789
Reparationer, löpande underhåll	117 697	443 606
Elavgifter	312 161	318 267
Uppvärmning	367 352	435 930
Vatten och avlopp	128 187	129 841
Renhållning	149 823	130 385
Försäkringar	61 029	44 742
IT-kommunikation & TV	271 670	272 610
Övriga fastighetskostnader	70 506	36 058
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 070	60 070
Summa driftskostnader	<u>1 957 877</u>	<u>2 154 298</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 409	10 684
Kontorsmaterial	1 539	1 194
Kommunikation	2 490	6 940
Porto	267	360
Indrivning	0	2 131
Revision	15 200	11 325
Föreningsmöten	0	1 460
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 488	101 528
Övriga förvaltningskostnader	4 450	690
Konsultarvoden	73 631	17 578
Övriga externa tjänster	15 407	15 158
Medlems- och föreningsavgifter	7 660	0
Summa övriga externa kostnader	<u>232 541</u>	<u>169 048</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	118 250	164 669
Sociala kostnader	33 540	49 466
Summa arvoden, personalkostnader	<u>151 790</u>	<u>214 135</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 500	12 638
Övriga ränteintäkter	783	546
Summa finansiella intäkter	<u>12 283</u>	<u>13 184</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	277 374 855	277 244 893
Inköp/Aktiveringar (laddboxar etapp 1)*	0	129 962
Avgår statligt bidrag (laddboxar etapp 1)*	-62 481	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 312 374	277 374 855
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 094 979	-5 775 941
Årets avskrivningar	-2 314 557	-2 319 038
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 409 536	-8 094 979
Utgående planenligt värde	<u>266 902 838</u>	<u>269 279 876</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>381 607 945</u>	<u>383 984 983</u>

*Aktivering avseende laddboxar etapp 1 skedde 2019, statligt bidrag avseende etapp 1 erhöles 2020.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	178 800 000	178 800 000
Taxeringsvärde mark	91 207 000	91 207 000
	<hr/>	<hr/>
	270 007 000	270 007 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	264 000 000	264 000 000
Lokaler	6 007 000	6 007 000
	<hr/>	<hr/>
	270 007 000	270 007 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 735	27 735
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 735	27 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 094	-5 547
Årets avskrivningar	-5 547	-5 547
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 641	-11 094
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>11 094</u>	<u>16 641</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Inköp, Laddboxar (etapp 2)	86 162	0
- Inköp, Gymanläggning	221 671	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>307 833</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>307 833</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	9 065	100
Övriga fordringar	73 438	78 186
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>82 503</u>	<u>78 286</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 991 572
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 491 572
Stadshypotek	1,01	2021-05-31	9 774 252
Stadshypotek	1,01	2021-05-31	17 636 572
Stadshypotek	0,95	2022-05-31	17 491 626
Summa skulder till kreditinstitut			78 385 594
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 096 924
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-25 352 840
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			50 935 830
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			67 900 974

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	92 750 000	92 750 000
Summa ställda säkerheter	92 750 000	92 750 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	6 787	8 453
Övriga kortfristiga skulder	0	791 125
Summa övriga kortfristiga skulder	6 787	799 578

Solna 2021-03-30



Lars-Göran Ericson
Ordförande



Gustaf Eckardt
Ledamot



Said Majdi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor