
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Dragör
Org nr: 746000-1360

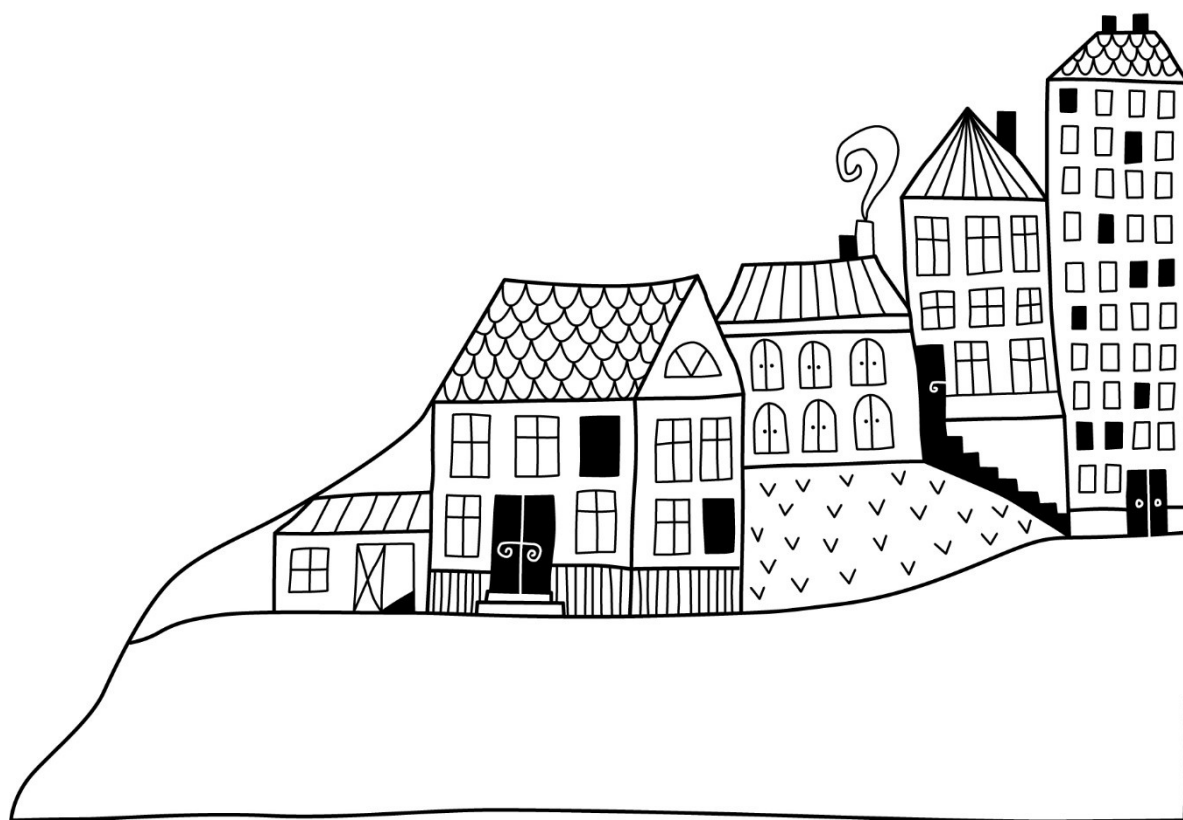


Innehållsförteckning

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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. att det utförts underhåll i form av relining av avloppsstammar i källare. Samt att föreningen i samband med upptagning av nya lån för att finansiera friköpet för sin tomtmark (tidigare tomrätt) fått betala för nya pantbrev samt stämpelskatt som tillkommit lagfarten.

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

Noterbara förändringar verksamhetsår 2020 mot 2019

Intäkter har ökat till största del på grund av höjning med 3,0 % av års- och uppvärmningsavgifter med start 2020-01-01. Samt att föreningen erhållit en försäkringsersättning för vattenskada. Intäkterna har ökat med totalt 99 tkr.

Bland driftkostnader har underhållskostnader ökat till största del på grund av det underhåll som utförts på föreningens avloppsstammar i källaren, samt att reparationskostnaderna har ökat på grund av en vattenskada. Övriga kostnadsvariationer ligger inom normala årsvariationer. Den totala kostnadsökningen för driftkostnader ligger på 869 tkr.

Övriga externa kostnader Noterbar förändring är att kostnaden för gemensam låneupphandling har tillkommit efter avtal har skrivits med Riksbyggen. Övriga kostnader ligger inom normala årsvariationer. Den totala kostnadsminskningen för övriga externa kostnader ligger på 53 tkr.

Räntekostnader på föreningens fastighetslån har ökat med 194 tkr på grund av upptagna lån för finansiering av friköp av tomrätt, samt tillkommande kostnader för nya för pantbrev och stämpelskatt på 915 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 404 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Brf Dragör omfattas av ovanstående då föreningen har 1 lån på 8,5 mkr som ska villkorsändras 2021-02-03.

Föreningens likviditet har därmed förändras från 223 % till 14 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändring på 8,5 mkr från kortfristiga skulder blir förändringen av likviditet från 223 % till 172 %.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är ej längre upplåten med tomträtt efter att föreningen har friköpt tomträtten under verksamhetsåret.

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 58 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 000 000 kr

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 176 tkr och planerat underhåll för 1 137 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. 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	Beskrivning	År
Balkongrenovering	1992	Fjärrvärmecentral, ny pump	2013
Fönsterrenovering	1994	Tätning av fönster	2013
Säkerhetsdörrar	2001	Dagvattenrör och stuprör	2014
Elomläggning	2003-2006	Spolning av radiatorer och byte av ventiler	2014
Takrenovering	2007	Skorstenshuvar och murarbete	2016
Hissrenovering	2007-2008	Dagvattenledningar, bakvattenpump och plantering	2016
Delar av fasad - tegelbalkar	2008	Byte av expansionskärl	2018
Relining av avloppsstammar	2008	Fjärrvärmecentral	2019
Byte av vattenledningsstammar	2011		

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining avloppsstammar i källare	1 136 750 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Holgersson	Ordförande	2022
Anette Johansson	Sekreterare	2021
Emma Carlbom	Vice ordförande	2021
Per Engström	Ledamot	2021
Marie Jacobsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Britt Bjärnemo	Suppleant	2021
Erik Gunnarsson	Suppleant	2021
Sven Teder	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
EY AB	Revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Marie Möller Malin Olin Emma Hammarlund	Sammankallande	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter beslut på extrastämma 2019-11-07 har föreningen genomfört friköp av tomtmarken. Köpeskillingen var 24 500 000 kr och den betalades till Malmö Kommun 2020-02-01. Lån har tagits för att finansiera köpet vilket gett ytterligare kostnader på 915 000 kr för nya pantbrev samt stämpelskatt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3%. Samtidigt höjdes bränsleavgiften med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 520 kr/m²/år.

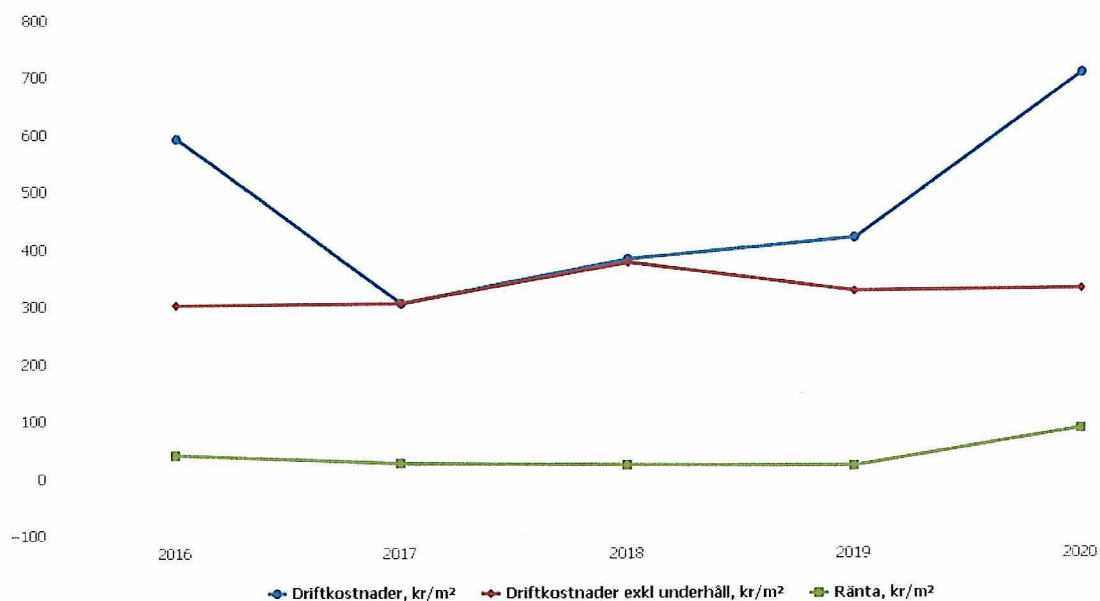
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

4

477

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 001	1 943	1 899	1 868	1 848
Resultat efter finansiella poster	-1 777	54	164	298	-554
Årets resultat	-1 777	54	164	298	-554
Resultat exklusive avskrivningar	-1 404	428	537	671	-180
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 610	222	331	465	-386
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	68	68	68	68	68
Balansomslutning	36 383	12 811	12 691	12 823	13 063
Kassaflöde, indirekt metod	-577	491	231	141	286
Soliditet %	16	59	59	57	54
Likviditet % (jmf-tal om lån som ska villkorsändras 2021 ej är inräknat som kortfristig skuld)	14 (172)	223	264	200	116
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	520	505	490	480	473
Bränsletillägg, kr/m ²	144	140	140	140	140
Driftkostnader, kr/m ²	705	417	380	303	590
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	324	374	303	300
Ränta, kr/m ²	84	19	21	24	38
Underhållsfond, kr/m ²	0	106	130	68	0
Lån, kr/m ²	10 046	1 564	1 647	1 730	1 908



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

9

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 750	7 600 000	320 337	-508 439	54 274
Disposition enl. årsstämmbeslut				54 274	-54 274
Reservering underhållsfond			206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-526 337	526 337	
Överföring från uppskrivningsfonden		-200 000		200 000	
Årets resultat					-1 777 493
Vid årets slut	46 750	7 400 000	0	66 172	-1 777 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-454 165
Upplösning uppskrivningsfond	200 000
Årets resultat	-1 777 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	526 337
Summa	-1 711 321

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 711 321**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 001 504	1 943 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 954	126 108
Summa rörelseintäkter		2 168 458	2 069 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 126 151	-1 257 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 330	-273 550
Personalkostnader	Not 6	-57 566	-53 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-373 239	-373 239
Summa rörelsekostnader		-2 777 287	-1 957 330
Rörelseresultat		-608 828	112 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 168 665	-57 841
Summa finansiella poster		-1 168 665	-57 783
Resultat efter finansiella poster		-1 777 493	54 274
Årets resultat		-1 777 493	54 274

7

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 079 725	10 952 964
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 079 725	10 952 964
Summa anläggningstillgångar		35 079 725	10 952 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 12	15 565	15 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 916	64 631
Summa kortfristiga fordringar		102 541	80 196
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 200 657	1 777 506
Summa kassa och bank		1 200 657	1 777 506
Summa omsättningstillgångar		1 303 197	1 857 702
Summa tillgångar		36 382 923	12 810 666

NS

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	46 750	46 750	
Uppskrivningsfond	7 400 000	7 600 000	
Fond för yttre underhåll	0	320 337	
Summa bundet eget kapital	7 446 750	7 967 087	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	66 172	-508 439	
Årets resultat	-1 777 493	54 274	
Summa fritt eget kapital	-1 711 321	-454 165	
Summa eget kapital	5 735 429	7 512 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 390 000	4 465 000
Summa långfristiga skulder		21 390 000	4 465 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 900 000	250 000
Leverantörsskulder	Not 16	68 096	41 867
Skatteskulder		4 241	2 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	285 156	538 612
Summa kortfristiga skulder		9 257 493	832 744
Summa eget kapital och skulder		36 382 923	12 810 666

↙

M

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 777 493	54 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	373 239	373 239
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 404 254	427 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 345	-3 453
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-225 250	316 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 651 849	740 916
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-24 500 000	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 500 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	25 575 000	-250 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 575 000	-250 000
Årets kassaflöde	-576 849	490 916
Likvidamedel vid årets början	1 777 506	1 286 590
Likvidamedel vid årets slut	1 200 657	1 777 506
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

f

M

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 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	Avskrivet 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 567 584	1 521 900
Bränsleavgifter, bostäder	433 920	421 380
Summa nettoomsättning	2 001 504	1 943 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	91 200	91 200
Övriga ersättningar	11 491	9 060
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
Övriga rörelseintäkter	240	465
Försäkringsersättningar	64 019	24 844
Summa övriga rörelseintäkter	166 954	126 108

A

M

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 136 750	-279 063
Reparationer	-176 151	-154 343
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 302	-52 326
Tomträttsavgäld	-268	-3 220
Försäkringspremier	-34 946	-34 101
Kabel- och digital-TV*	-21 852	-35 754
Systematiskt brandskyddsarbete**	-10 243	-1 761
Obligatoriska besiktningar	-19 466	-24 359
Snö- och halkbekämpning	0	-1 230
Förbrukningsinventarier	-9 510	-14 106
Vatten	-84 297	-77 827
Fastighetsel	-54 348	-54 555
Uppvärmning	-342 961	-369 838
Sophantering och återvinning	-26 073	-21 936
Förvaltningsarvode drift	-154 985	-132 776
Summa driftskostnader	-2 126 151	-1 257 196

* Kabeltv-kostnaden sjunkit med 14 tkr. Detta beror på en utebliven periodisering 2019 på cirka 7 tkr som skulle flyttats till verksamhetsår 2020.

** Systematiskt brandskyddsarbete har ökat med 8 tkr på grund av brandskyddskontroll av öppna spisar.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 565	-72 873
Lokalkostnader	0	-1 400
IT-kostnader	-90 493	-90 377
Arvode, yrkesrevisorer	-10 188	-9 750
Övriga förvaltningskostnader*	-9 832	-2 180
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 935	-10 455
Representation	-1 098	-1 882
Kontorsmateriel	-2 250	-1 506
Telefon och porto	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 120
Bankkostnader	-12 750	-1 910
Advokat och rättegångskostnader	0	-70 469
Övriga externa kostnader	-1 000	-4 548
Summa övriga externa kostnader	-220 330	-273 550

* Övriga förvaltningskostnader har ökat på grund av att föreningen har ingått avtal för Gemensam Låneupphandling med Riksbyggen.

A

M

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-28 600	-26 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 203	-15 680
Pensionskostnader	294	0
Sociala kostnader	-12 057	-11 465
Summa personalkostnader	-57 566	-53 345

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-200 000	-200 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 167	-3 167
Avskrivningar tillkommande utgifter	-170 072	-170 073
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-373 239	-373 239

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	58

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-252 208	-57 841
Övriga räntekostnader	-1 467	0
Övriga finansiella kostnader	-914 990	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 168 665	-57 841

f

m

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	951 807	951 807
Anslutningsavgifter	47 500	47 500
Tillkommande utgifter	5 346 733	5 346 733
	6 346 040	6 346 040
Årets anskaffningar		
Mark	24 500 000	0
Tillkommande utgifter	0	0
	24 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 846 040	6 346 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-951 807	-951 807
Anslutningsavgifter	-34 837	-31 670
Tillkommande utgifter	-2 006 432	-1 836 360
	-2 993 076	-2 819 837
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 167	-3 167
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-170 072	-170 072
	-173 239	-173 239
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 166 315	-2 993 076
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-2 400 000	-2 200 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-200 000	-200 000
	7 400 000	7 600 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 079 725	10 952 964
Varav		
Byggnader	7 400 000	7 600 000
Mark	24 500 000	0
Anslutningsavgifter	9 497	12 663
Tillkommande utgifter	3 170 229	3 340 301
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Totalt taxeringsvärde	58 000 000	58 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 565	15 565
	15 565	15 565

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 970	34 946
Förutbetalda driftkostnader	0	7 598
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 185	15 258
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 760	5 220
Förutbetald tomträttsavgäld	0	1 610
	86 916	64 631

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	57 865	57 865
Transaktionskonto	1 142 791	1 719 640
	1 200 657	1 777 506

†

M

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 290 000	4 715 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-250 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 390 000	4 465 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,15 %	2020-09-25	2 000 000,00	0,00	-2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,32 %	2020-09-30	1 000 000,00	-900 000,00	-100 000,00	0,00
SWEDBANK	1,39 %	2020-11-28	575 000,00	0,00	-575 000,00	0,00
SBAB	0,52%	2021-02-03	0,00	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
SWEDBANK	0,92%	2022-09-23	1 140 000,00	0,00	-100 000,00	1 040 000,00
SBAB	0,76%	2023-02-14	0,00	8 500 000,00	-100 000,00	8 400 000,00
SWEDBANK	0,82%	2025-09-25	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	1,13%	2027-02-15	0,00	8 500 000,00	-150 000,00	8 350 000,00
Summa			4 715 000,00	28 600 000,00	3 025 000,00	30 290 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på 8 500 000 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 350 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	53 949	41 867
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 147	0
Summa leverantörsskulder	68 096	41 867

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	17 203	0
Upplupna sociala avgifter	5 405	0
Upplupna räntekostnader	8 280	7 083
Upplupna driftskostnader	0	3 891
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	279 063
Upplupna elkostnader	4 582	5 223
Upplupna värmekostnader	60 155	62 385
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 817	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 714	170 967
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 156	538 612

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 590 000	7 062 500

☞

M

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.

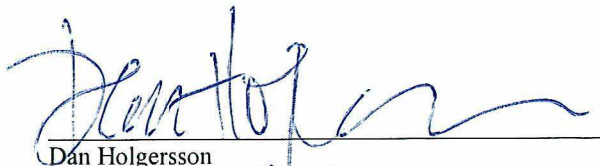
7

m

Styrelsens underskrifter

Malmö 210916

Ort och datum



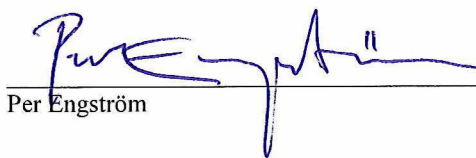
Dan Holgersson

Anette Johansson

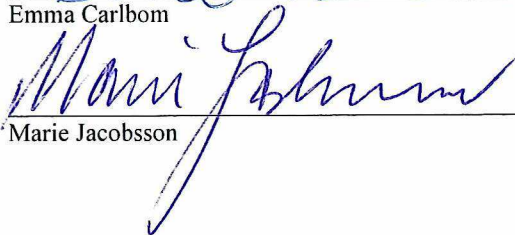
Anette Johansson



Emma Carlbon

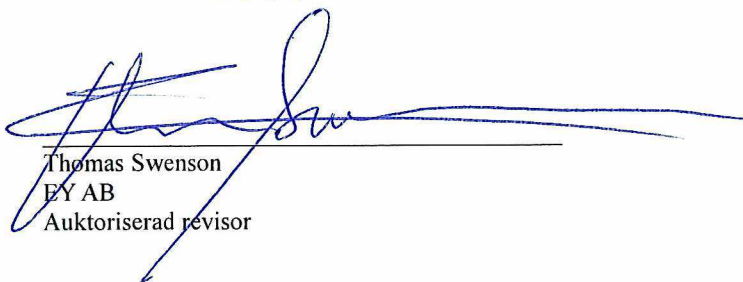


Per Engström



Marie Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats
Malmö den 2021-05-05



Thomas Swenson
EY AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragör, 746000-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragör för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dragö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 maj 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 lägenhetsstorlek 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldtyngd 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 21,4 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.

Bostadsrättsföreningen 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

