



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Draken 19



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Felix Gerhard Edwards Mannheimer	Ordförande
Helena Maria C Erneroth Hånell	Ledamot
Carl Per Hanaeus	Ledamot
Alf Kåre Stefan Johansson	Ledamot
Patrik Sigvard Lundin	Ledamot

Margareta Elisabeth Sandström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Göransson Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Susanne Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 19	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

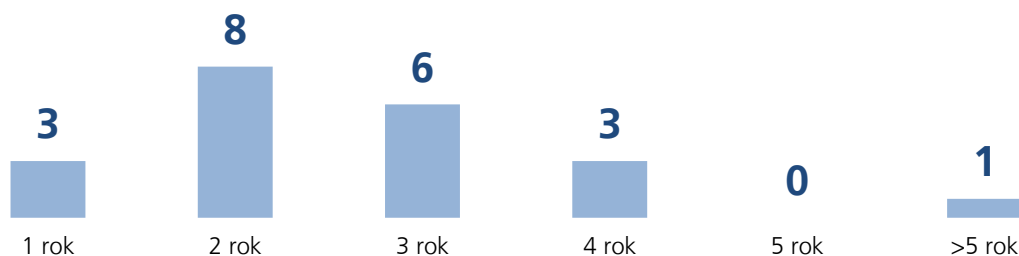
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 481 m², varav 1 481 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering, innergård	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

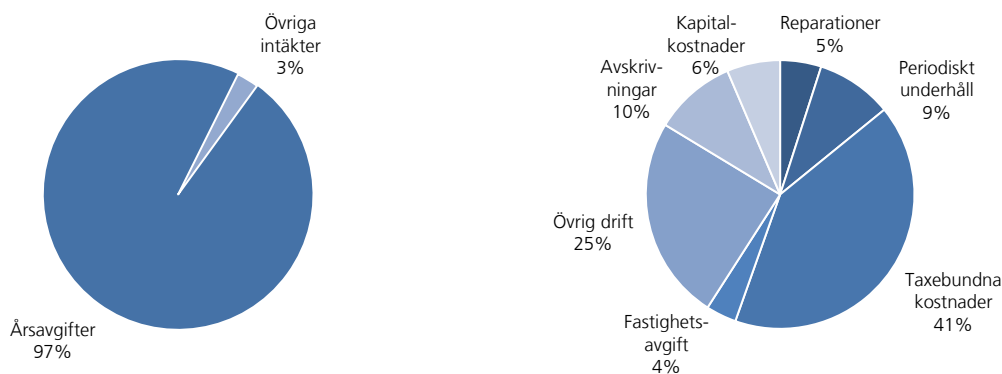
Föreningens ekonomi är fortsatt god med låg skuldsättningsgrad och få negativa överraskningar. Höjningen av avgifterna 2020 innebär att föreningen kommer ha god marginal till de planerade större renoveringar som kommer ske de kommande åren och som till del kommer att finansieras med lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	887 060	629 312
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	937 205	916 566
Finansiella intäkter	4	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 430
Balkongfond	5 400	5 400
Ökning av kortfristiga skulder	21 584	4 911
	964 193	931 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	675 963	621 126
Finansiella kostnader	51 744	52 449
Ökning av kortfristiga fordringar	142	0
	727 849	673 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 123 404	887 060
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	236 344	257 749

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman fattade beslut om en avgiftshöjning på 4% som infördes i April 2020 för att säkerställa fortsatt god ekonomi i föreningen. Pga Covid19 flyttades arbetet med fasadrenoveringen fram ett år vilket kommer att påverka föreningens ekonomiska resultat positivt 2020. Styrelsen har lagt in en framflyttning av de budgeterade konsultkostnader för fasadrenoveringen till 2021.

Föreningen hade en del diskussioner med grannföreningen om hur sprickor i muren skulle hanteras. Muren är grannföreningens och de fattade beslut om att vi skulle ta bort alla installationer på vår sida som muren. Detta kommer att ske i början på 2021.

Två vattenläckor har skett under året vilket har hanterats med hjälp av föreningens försäkringsbolag Brandkontoret. Den senaste vattenläckan är ännu inte färdighanterad.

I övrigt har inga större händelser skett som påverkar föreningens status.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	598	598	598
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 147	2 147	2 147	2 147
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	161	178	179	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	35	36	39
Soliditet (%)	54	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	130	163	5	81
Nettoomsättning (tkr)	912	886	886	886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 481 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 039 000	0	0	6 039 000
Fond för yttre underhåll	347 889	140 400	0	207 489
Balkongfond	27 000	5 400	0	21 600
S:a bundet eget kapital	6 413 889	145 800	0	6 268 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 629 914	-140 400	163 224	-2 652 738
Årets resultat	129 718	129 718	-163 224	163 224
S:a ansamlad förlust	-2 500 196	-10 682	0	-2 489 514
S:a eget kapital	3 913 693	135 118	0	3 778 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 718
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 489 514
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-140 400</u>
summa balanserat resultat	-2 500 196

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

74 190

-2 426 006

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	912 375	885 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 830	30 750
Summa rörelseintäkter		937 205	916 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-557 588	-507 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 375	-113 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-79 784	-79 784
Summa rörelsekostnader		-755 747	-700 910
RÖRELSERESULTAT		181 458	215 656
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 744	-52 449
Summa finansiella poster		-51 740	-52 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 718	163 224
ÅRETS RESULTAT		129 718	163 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	6 135 951	6 208 631
Maskiner	Not 8	13 024	20 127
Summa materiella anläggningstillgångar		6 148 975	6 228 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 148 975	6 228 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 117 373	880 887
Summa kortfristiga fordringar		1 117 373	880 887
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 272	6 272
Summa kassa och bank		6 272	6 272
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 123 644	887 158
SUMMA TILLGÅNGAR		7 272 619	7 115 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 039 000	6 039 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	347 889	207 489
Balkongfond		27 000	21 600
Summa bundet eget kapital		6 413 889	6 268 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 629 914	-2 652 738
Årets resultat		129 718	163 224
Summa fritt eget kapital		-2 500 196	-2 489 514
SUMMA EGET KAPITAL		3 913 693	3 778 575
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 280 000	3 180 000
Summa långfristiga skulder		1 280 000	3 180 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 900 000	0
Leverantörsskulder		74 883	55 954
Skatteskulder		1 706	2 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	102 337	98 918
Summa kortfristiga skulder		2 078 926	157 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 272 619	7 115 917

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	40	40
Maskiner	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	912 379	885 804
Öresutjämning	-4	12
	912 375	885 816

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	5 550
Övriga intäkter	24 830	25 200
	24 830	30 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	475	0
	Fastighetskötsel gård beställning	9 600	0
	Snöröjning/sandning	7 498	13 767
	Städning entreprenad	12 240	14 300
	Städning enligt beställning	7 449	5 028
	Gård	2 862	0
	Förbrukningsmateriel	384	1 523
		40 508	34 618
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 123
	Källare	0	1 800
	VVS	0	4 910
	Värmeanläggning/undercentral	9 008	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 524
	Fasad	9 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 094	21 261
	Vattenskada	0	15 730
		40 477	57 348
	Periodiskt underhåll		
	Källare	27 054	0
	VVS	10 125	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	23 261	0
	Fasad	13 750	0
		74 190	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 207	32 759
	Värme	238 088	263 904
	Vatten	28 753	22 993
	Sophämtning/renhållning	14 023	18 839
	Grovsopor	23 794	0
		332 865	338 495
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 596	23 195
	Kabel-TV	15 943	25 044
		39 539	48 239
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 009	28 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	557 588	507 617
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	23 313
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	327	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	519
	Förvaltningsarvode	47 356	46 634
	Administration	1 350	1 865
	Konsultarvode	43 669	28 832
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	8 940
		118 375	113 509

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	32 505	32 505
	Förbättringar	40 176	40 176
	Maskiner	7 104	7 104
		79 784	79 784
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 305 689	7 305 689
	Utgående anskaffningsvärde	7 305 689	7 305 689
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 097 058	-1 024 377
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 680	-72 680
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 169 738	-1 097 058
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 135 951	6 208 631
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 448 211	2 448 211
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		46 800 000	46 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	46 800 000
		46 800 000	46 800 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	560 622	560 622
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	560 622	560 622
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-540 495	-533 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 104	-7 104
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-547 599	-540 495
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 023	20 127
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	240	98
	Klientmedel hos SBC	1 117 133	880 789
		1 117 373	880 887

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	207 489	133 839
	Reservering enligt stadgar	140 400	140 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-66 750
	Vid årets slut	347 889	207 489

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	600 000	600 000	2022-06-01
	Swedbank	1,750 %	900 000	900 000	2021-05-25
	Swedbank	1,950 %	680 000	680 000	2022-04-24
	Swedbank	1,690 %	1 000 000	1 000 000	2021-06-23
	Summa skulder till kreditinstitut		3 180 000	3 180 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 900 000	0	
			1 280 000	3 180 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 180 000 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	21 000	21 000
	Ränta	2 996	2 868
	Avgifter och hyror	78 341	75 050
		102 337	98 918

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att med hjälp av en konsult ta fram offerter samt plan på fasadrenovering samt eventuell fönsterrenovering under 2021. Själva arbetet är dock inte planerat förrän 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 8 / 4 2021

Felix Gerhard Edwards Mannheimer
Ordförande

Helena Maria C Erneroth Hånell
Ledamot

Carl Per Hanaeus
Ledamot

Alf Kåre Stefan Johansson
Ledamot

Patrik Sigvard Lundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021


Jonas Göransson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

Verification

Transaction ID	ByGusqnBu-r17_j9hr_
Document	bokslut-fb-2213-2021-03-23.pdf
Pages	13
Sent by	Jonas Göransson

Signing parties

Felix Mannheimer	f.edwardsmannheimer@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
Helena Erneroth	helenaerneroth@yahoo.com	Action: Sign	Method: Email
Per Hanaeus	pellehanaeus@me.com	Action: Sign	Method: Email
Stefan Johansson	Stefanakjohansson@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
Patrik Sigvard Lundin	lundin.sigvard@gmail.com	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to f.edwardsmannheimer@gmail.com

2021-04-08 17:15:10 CEST,

E-mail invitation sent to Stefanakjohansson@gmail.com

2021-04-08 17:15:10 CEST,

E-mail invitation sent to pellehanaeus@me.com

2021-04-08 17:15:10 CEST,

E-mail invitation sent to lundin.sigvard@gmail.com

2021-04-08 17:15:10 CEST,

E-mail invitation sent to helenaerneroth@yahoo.com

2021-04-08 17:15:10 CEST,

BankID authentication by Helena Maria C Erneroth Hånell

SSN 197205280261

2021-04-08 17:18:38 CEST,

Clicked invitation link Helena Maria C Erneroth Hånell

Amazon CloudFront,2021-04-08 17:19:18 CEST,IP: 90.235.101.194

Document signed by Helena Maria C Erneroth Hånell

2021-04-08 17:20:15 CEST,IP: 90.235.101.194

helenaerneroth@yahoo.com

BankID authentication by Felix Mannheimer

SSN 197501134972

2021-04-08 17:26:32 CEST,

Clicked invitation link Felix Mannheimer

Amazon CloudFront,2021-04-08 17:26:38 CEST,IP: 80.216.197.206

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 19
Org.nr. 716419-6490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 19 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 19 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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.

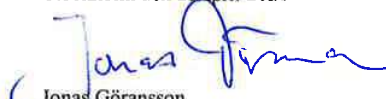
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2021



Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	921 000	912 379	885 000
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	24 830	0
	921 000	937 205	885 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-475	0
Fastighetskötsel gård beställning	0	-9 600	0
Snöröjning/sandning	-51 000	-7 498	-50 000
Städning entreprenad	-15 000	-12 240	-12 000
Städning enligt beställning	-6 000	-7 449	-6 000
Gård	-6 000	-2 862	-6 000
Serviceavtal	0	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-384	-2 000
Brandskydd	0	0	-9 000
	-83 000	-40 508	-92 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-51 000	0	-42 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 008	0
Fasad	0	-9 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-22 094	0
	-51 000	-40 477	-42 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-500 000
Källare	0	-27 054	0
VVS	0	-10 125	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-23 261	0
Fasad	0	-13 750	0
	-200 000	-74 190	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-28 207	-39 000
Värme	-275 000	-238 088	-277 000
Vatten	-23 000	-28 753	-28 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-14 023	-21 000
Grovsopor	0	-23 794	0
	-353 000	-332 865	-365 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-23 596	-24 000
Kabel-TV	-26 000	-15 943	-20 000
	-51 000	-39 539	-44 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-30 009	-28 936
	-29 000	-30 009	-28 936
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-20 625	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-327	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 356	-48 000
Administration	-3 000	-1 350	-3 000
Konsultarvode	0	-43 669	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-4 610	-5 000
	-91 000	-118 375	-82 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 000	-32 505	-33 000
Förbättringar	-41 000	-40 176	-41 000
Maskiner	-8 000	-7 104	-8 000
	-82 000	-79 784	-82 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-940 000	-755 747	-1 235 936
RÖRELSERESULTAT	-19 000	181 458	-350 936
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-52 000	-51 740	-52 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	-52 000	-51 740	-52 000
RESULTAT	-71 000	129 718	-402 936

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se