



ÅRSREDOVISNING 2023

Dragonen i Skövde Brf



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dragonen i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2352 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Dragonen 1 | 1943-03-11 | 1943 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 29 | p-platser | 0 |
| 40 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 798 |
| Totalt 69 objekt | | 1 798 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 22 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-------------------|------------|
| Emelia Samuelsson | Ordförande |
| Alexander Rislund | Ledamot |
| Sara Johansson | Ledamot |
| Bo Karlsson | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Bo Carlsson och Emelia Samuelsson.

Revisorer har varit: Albin Thunström och Susanne Andersson, BoRevision, med Magnus Emilsson, BoRevision, som suppleant.

Valberedning har varit: föreningen valde att inte ha någon valberedning på stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Under 2023 har en höjning på 20% av avgifterna införts till följd av kostnadsökningar på el, fjärrvärme, räntekostnader mm.

Fortsatt insättning till fond för inre underhåll som tillhör varje enskild lägenhet har beslutats att upphöra och uppmaning till medlemmarna att använda resterande belopp har kommunicerats.

Under 2023 har en invändig målning av trapphusen påbörjats, ett arbete som fortsätter in på 2024. Utrustning i form av löpband har bytts ut i föreningens gemensamma gymlokal på grund av slitage, och reparation av torktumlare har gjorts. Entrédörrar har också bytts ut.

Under 2023 har mätningar på radonnivåer utförts som påvisat att en lägenhet ej uppnår godkända nivåer, fortsatta mätningar kommer att ske under 2024.

Under 2023 har föreningen drabbats av en del inbrott, inbrottsförsök mm företrädesvis i vindar och förrådsutrymmen. Styrelsen har fått lägga tid på att reparera skador efter inbrotten och hantera frågor rörande säkerheten och överväger olika åtgärder.

| Årtal | Ändamål |
|-------|----------------------------|
| 2022 | Låsbyten |
| 2020 | Ventilation |
| 2019 | Fönsterbyten |
| 2017 | Balkongbyte och inglasning |
| 2007 | Stamreovering (relineing) |
| 2023 | Byte av entrédörrar |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer i stort den underhållsplan som finns. Styrelsen överväger att om ekonomin så tillåter asfaltera om och måla upp befintliga parkeringsplatser och angränsande ytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 560 | 296 | 260 | 367 | 391 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 647 | 3 870 | 4 092 | 4 315 | 2 835 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 647 | 3 870 | 4 092 | 4 315 | 2 835 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 278 | 342 | 283 | 218 | 217 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 317 | 1 069 | 1 003 | 1 043 | 990 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 97 | 92 | 97 | 97 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 399 | 1 101 | 1 087 | 1 074 | 1 016 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 459 | 1 979 | 1 955 | 1 930 | 1 826 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 284 | -63 | 3 | 174 | 312 |
| Soliditet, % | 35 | 32 | 31 | 30 | 38 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 30 000 | 0 | 0 | 30 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 363 508 | 0 | -138 313 | 2 225 195 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 393 508 | 0 | -138 313 | 2 255 195 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 232 991 | -63 460 | 138 313 | 1 307 843 |
| Årets resultat, kr | -63 460 | 63 460 | 283 750 | 283 750 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 169 531 | 0 | 422 063 | 1 591 593 |
| S:a eget kapital, kr | 3 563 039 | 0 | 283 750 | 3 846 788 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 294 313 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 169 530 |
| Årets resultat, kr | 283 750 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -156 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 294 313 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 591 593 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 591 593 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 459 217 | 1 978 752 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 56 116 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 515 333 | 1 978 752 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 135 443 | -1 157 613 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -294 313 | -166 422 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -142 119 | -142 841 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -27 184 | -25 170 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -428 634 | -428 634 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 027 692 | -1 920 679 |
| RÖRELSERESULTAT | | 487 641 | 58 073 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 273 | 16 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -204 163 | -121 549 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -203 890 | -121 533 |
| ÅRETS RESULTAT | | 283 750 | -63 461 |
| TILLÄGGSUPPLYSNING | | | |
| Årets resultat | | 283 750 | -63 461 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -156 000 | -140 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 294 313 | 166 422 |
| Överföring till balanserat resultat | | 422 063 | -37 039 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 9 793 008 | 10 221 642 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>9 793 008</u> | <u>10 221 642</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 793 008</u> | <u>10 221 642</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 6 581 | -94 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 10 866 | 10 630 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 36 592 | 34 457 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>54 039</u> | <u>44 993</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 12 | 1 069 663 | 778 676 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>1 069 663</u> | <u>778 676</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 123 702</u> | <u>823 669</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>10 916 711</u> | <u>11 045 311</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 30 000 | 30 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 225 195 | 2 363 508 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 255 195 | 2 393 508 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 307 843 | 1 232 991 |
| Årets resultat | | 283 750 | -63 461 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 591 593 | 1 169 530 |
| Summa eget kapital | | 3 846 788 | 3 563 038 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 2 460 000 | 4 432 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 460 000 | 4 432 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 097 500 | 2 525 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 14 | 178 002 | 166 132 |
| Leverantörsskulder | | 61 273 | 46 568 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 5 931 | 3 131 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 6 489 | 4 198 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 260 727 | 304 744 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 609 922 | 3 049 773 |
| Summa skulder | | 7 069 922 | 7 482 273 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 916 711 | 11 045 311 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 487 641 | 58 073 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 428 634 | 428 634 |
| | 916 274 | 486 707 |
| Erhållen ränta | 273 | 16 |
| Erlagd ränta | -204 163 | -121 549 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 712 384 | 365 173 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -9 046 | 143 867 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -12 351 | -219 686 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | 690 987 | 289 355 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -400 000 | -400 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | -400 000 | -400 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 290 987 | -110 645 |
| Likvida medel vid årets början | 778 676 | 889 321 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 069 663 | 778 676 |
| | 290 987 | -110 645 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 807 512 | 1 506 228 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | -6 | 0 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 99 600 | 69 600 |
| Årsavgift el | 240 000 | 96 000 |
| Årsavgift TV/bredband/iptelefoni | 95 040 | 95 040 |
| Avsatt till inre fond | -18 204 | -18 204 |
| Årsavgift balkongtillägg | 225 600 | 225 600 |
| Övriga intäkter och ersättningar | 9 675 | 4 489 |
| | 2 459 217 | 1 978 752 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Bidrag (Elstöd) | 56 116 | 0 |
| | 56 116 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -74 117 | -10 503 |
| El | -215 344 | -310 472 |
| Uppvärmning | -191 714 | -220 645 |
| Vatten | -92 826 | -84 359 |
| Renhållning | -75 631 | -71 100 |
| Bevakningskostnader | 0 | -4 740 |
| TV, bredband, iptelefoni | -132 009 | -128 549 |
| Serviceavtal | -60 638 | -32 352 |
| Förvaltningskostnader | -193 102 | -186 039 |
| Försäkringar | -31 281 | -41 021 |
| Fastighetsskatt | -63 560 | -60 760 |
| Övriga driftskostnader | -5 221 | -7 073 |
| | -1 135 443 | -1 157 613 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övrigt | -294 313 | -166 422 |
| | -294 313 | -166 422 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -16 206 | -18 594 |
| Övriga förvaltningskostnader | -114 055 | -113 622 |
| Kontorsutrustning och -material | -556 | 0 |
| Konsulter | -5 600 | -10 125 |
| Förbrukningsinventarier | -4 330 | 0 |
| Stämma och styrelse | -1 372 | -500 |
| | -142 119 | -142 841 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda. | | |
| Arvode till styrelsen | -19 900 | -19 000 |
| Revisionsarvode | -1 000 | -200 |
| Sociala avgifter | -6 284 | -5 970 |
| | -27 184 | -25 170 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -428 634 | -428 634 |
| | -428 634 | -428 634 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 14 230 499 14 230 499

Ingående anskaffningsvärde mark 84 035 84 035

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 14 314 534 14 314 534**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 092 892 -3 664 259

Årets avskrivningar byggnader -428 634 -428 634

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 521 526 -4 092 892**Utgående redovisat värde 9 793 008 10 221 642**

Redovisade värden byggnader 9 708 973 10 137 607

Redovisade värden mark 84 035 84 035

Fastighetsbeteckning: Dragonen 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1961 | 16 400 000 | 8 400 000 | 24 800 000 | 24 800 000 |
| | | 16 400 000 | 8 400 000 | 24 800 000 | 24 800 000 |

Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 8 172 500 8 172 500

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 8 172 500 8 172 500**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 10 866 10 630

10 866 10 630**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 36 592 34 457

36 592 34 457**Not 12 BANK**

Swedbank 1 069 663 778 676

1 069 663 778 676

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SEB Bolån AB | 2,35% | 2024-04-28 | 487 500 | 150 000 |
| SEB Bolån AB | 3,75% | 2024-06-28 | 1 365 000 | 30 000 |
| Stadshypotek AB | 1,26% | 2025-03-30 | 2 580 000 | 120 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 5,30% | 2024-03-28 | 1 050 000 | 50 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 5,27% | 2024-02-28 | 1 075 000 | 50 000 |
| | | | 6 557 500 | 400 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 2 460 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 120 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 3 977 500 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 4 097 500 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 3,16% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 1 600 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 4 557 500 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej |

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 166 132 | 147 927 |
| Avsättning | 18 204 | 18 204 |
| Uttag | -6 334 | 0 |
| | 178 002 | 166 132 |

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 5 931 | 3 131 |
| | 5 931 | 3 131 |

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 450 | 450 |
| Arbetsgivaravgifter | 471 | 471 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 568 | 3 277 |
| | 6 489 | 4 198 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupna räntekostnader | 11 446 | 10 052 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 174 431 | 186 083 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 74 850 | 108 609 |
| | 260 727 | 304 744 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Rislund

.....
Bo Carlsson

.....
Emelia Samuelsson

.....
Sara Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Albin Thunström
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening, org.nr. 766600-2352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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, eller
- 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Albin Thunström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Dragonen i Skövde Brf signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMELIA SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:53:38



BO CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:43:39



SARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:46:10



ALEXANDER RISLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:23:27



ALBIN THUNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:02:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:14:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Dragonen i Skövde Brf signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN THUNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:29:20



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:14:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.