

Årsredovisning
för
Brf Dragonen 11

769611-6511

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Dragonen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt

Brf Dragonen bildades år 2006 och äger fastigheten Malmö Järrestad 11. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt. Därutöver hyr föreningen ut en källarlokal.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsyta: 2510 kvm

Objektsarea: 3110 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har förberedelser för upphandling för renovering/ombyggnad av garage gjorts.

Föreningen har anlitat Therese Alexandris Mosaik för att ta fram förfrågningsunderlag med ordförande för arbete med garages bärande konstruktion som även tar upp husets belastning. FFU skickades till 4 entreprenörer varav 3 inkom med anbud. Under december skrevs avtal med Morneon för arbetet som ansågs vara lämpligast. Arbetet påbörjades i mars 2025 och kommer att avslutas innan semesterperioden för 2025.

Föreningen har även låtit utarbetat ett förslag för ny utemiljö i avsikt att avlasta belastning på garaget.

Avtal skrevs med Mark & Miljö som gjorde den förra utemiljöombyggnad för detta uppdrag. Detta arbete kommer att avslutas innan semesterperioden för 2025.

Under året har vi haft två gemensamma städdagar med fokus dels på vår ytermiljö och dels på inre miljö med fönsterputs i trapphus samt vinds- och källarstäd.

Ingen avgiftshöjning har skett under 2024.

Överlåtelse under 2024

Under 2024 har 1 bostadsrätt överlåtits.

PS YL
M Hg MC

Tidigare års större genomförda underhåll/åtgärder

- | | |
|------|--|
| 2024 | Påbörjad radonmätning (avslutas i början på 2025)
Måssäkrat hela yttertaket via Länsförsäkringar
Bytt el i uthyrd lokal i källaren |
| 2023 | Satt upp ett galler med dörr på barnvagnsförrådet efter att äldre vägg och trädörr tagits bort |
| 2022 | Nytt portöppningssystem med taggar och porttelefoni
Ventiler för varmvattenkrets byttes i källaren |
| 2020 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd (genomförs vart 6:e år) |
| 2020 | Underhållsplan upprättad |
| 2019 | Relining av lägenheters avloppstammar |
| 2017 | Omläggning plattor på framsidan av fastigheten. |
| 2017 | Ny tvättmaskin i tvättstuga. |
| 2016 | Upprustning av trappuppgångarna som målats om, trappor slipats och ny LED-belysning. |
| 2015 | Ny belysning i källare och garage. |
| 2014 | Ny tvättmaskin installerad efter mindre el-brand i tvättmaskin/tvättstuga. |
| 2013 | Ommålning av källaren. |
| 2012 | Avloppsstammar och tillopprör har spolats. |

Planer för 2025 avseende större underhåll samt årsavgifter

Avgiftshöjning behövs för att framgent säkerställa en stabil ekonomi för föreningen, trots ökade energikostnader och driftskostnader, samt att bygga upp och stärka föreningens kapital

Som ovan beskrivits pågår två parallella entreprenaduppdrag, vilka kommer att avslutas innan semesterperioden för 2025.

Årsmöte och styrelse

Föreningsstämma hölls den 9 juni 2024.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl. årsstämma. Ett mindre antal informella möten har per mail och telefon gjorts för att hantera den löpande verksamheten.

F2 1/2
AA Käuc

Styrelse och revisorer har under året haft följande sammansättning:

Styrelse

Anders Andersson	Ordförande
Ulf Cederholm	Ledamot
Kåre Törnqvist	Ledamot
Ylva Lannér	Ledamot
Lena Lithner Soutkari	Suppleant

Revisor

Fredrik Borg, Auktoriserad revisor, E&Y

Förvaltning

Förvaltnings AB Stadsbostäder har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	2 041	1 995	1 833	1 810
Hysesintäkter m.m	286	161	149	146
Årets resultat	351	486	-15	377
Soliditet (%)	59	59	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	795	730	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 594	5 655	5 716	5 777
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 931	7 007	7 083	7 158
Sparande per kvm (kr/kvm)	249	291	130	256
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	210	207	176
Räntekänslighet (%)	9	9	10	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	84	88	88

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 2 510 kvm

Objektsarea: 3 110 kvm

PS YK
PA Päruc

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 999 999	1 295 660	2 039 679	-3 935 455	485 689	25 885 572
Reserv. till fond för yttre uh			500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:				485 689	-485 689	0
Årets resultat					350 725	350 725
Belopp vid årets utgång	25 999 999	1 295 660	2 539 679	-3 949 766	350 725	26 236 297

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 949 766
årets vinst	350 725
	-3 599 041

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 775
i ny räkning överföres	-3 757 816
	-3 599 041

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

As
rs
K
ac

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 324 007	2 300 126
Övriga rörelseintäkter	3	2 896	88 347
Summa rörelseintäkter		2 326 903	2 388 473
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 200 168	-1 108 470
Övriga externa kostnader	5	-135 342	-98 448
Personalkostnader	6	-47 574	-47 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10	-425 197	-417 999
Summa rörelsekostnader		-1 808 281	-1 672 491
Rörelseresultat		518 622	715 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter		168 678	108 402
Räntekostnader		-336 575	-338 695
Summa finansiella poster		-167 897	-230 293
Resultat efter finansiella poster		350 725	485 689
Årets resultat		350 725	485 689

PS YL Kär
AD uc

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	38 312 734	38 572 395
Markanläggningar	8	270 320	339 336
Fastighetsförbättringar	9	225 670	282 086
Inventarier	10	213 644	193 310
Summa materiella anläggningstillgångar		39 022 368	39 387 127

Summa anläggningstillgångar

39 022 368

39 387 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	36	7 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 817	47 491
Summa kortfristiga fordringar		112 853	54 692

Kassa och bank

Kassa och bank		5 089 323	4 454 106
Summa kassa och bank		5 089 323	4 454 106

Summa omsättningstillgångar

5 202 176

4 508 798

SUMMA TILLGÅNGAR

44 224 544

43 895 925

RS
Å
uc
dec

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 295 659	27 295 659
Fond för yttre underhåll		2 539 679	2 039 679
Summa bundet eget kapital		29 835 338	29 335 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 949 766	-3 935 455
Årets resultat		350 725	485 689
Summa fritt eget kapital		-3 599 042	-3 449 766
Summa eget kapital		26 236 296	25 885 572
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 208 268	17 397 912
Summa långfristiga skulder		17 208 268	17 397 912
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	189 644	189 644
Leverantörsskulder		235 629	41 741
Skatteskulder		5 151	4 464
Övriga skulder	13	36 200	36 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	313 356	340 392
Summa kortfristiga skulder		779 980	612 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 224 544	43 895 925

AA YL
RS JF MC
JF

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	350 725	485 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	425 197	417 999
Betald skatt	0	-32

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

775 922 903 656

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-474
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 162	-8 571
Förändring av leverantörsskulder	193 888	2 060
Förändring av kortfristiga skulder	-26 349	22 310

Kassaflöde från den löpande verksamheten

885 299 918 981

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-60 438	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-60 438 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-189 644	-189 644
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-189 644 -189 644

Årets kassaflöde

635 217 729 337

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 454 106	3 724 769
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 089 323 4 454 106

AA/K
PS/Kov

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10/20 år
Specialanläggningar	10 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier och verktyg	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

AK
PS ut för

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 041 068	1 995 153
Hyror lokaler	60 972	57 240
Hyror garage och parkeringsplatser	111 000	104 100
Elavgifter	113 111	144 168
Ersättning fr hyresgäst	2 506	1 965
Hyresförluster	-4 650	-2 500
	2 324 007	2 300 126

Hyresförlusterna avser outhyrda garageplatser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	64 148
Överlåtelse- & pantavgifter	2 896	24 199
	2 896	88 347

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	174 408	168 519
Övriga köpta tjänster	1 000	1 000
Elavgifter	175 114	177 375
Värme	410 188	380 934
Vatten och avlopp	112 807	94 913
Renhållning	21 153	36 553
Fastighetsförsäkring	36 403	34 182
Kabel-tv	6 801	10 742
VVS, bostäder	28 416	25 825
Underhåll gemensamma utrymmen	116 640	61 369
Underhåll installationer	2 206	725
Underhåll utvändigt	52 395	56 968
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	52 890	51 742
Obl besiktn.kostn OVK, hissar	9 746	7 623
	1 200 167	1 108 470

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande:
28 lägenheter * 1630 = 45 640 kr samt 7 250 kr avseende lokaler.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	54 845	57 622
Revisionsarvode	21 250	21 125
Övriga förvaltningskostnader	28 279	7 819
Övriga externa tjänster	24 780	11 882
Konsultarvoden	6 188	0
	135 342	98 448

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 200	36 200
Sociala kostnader	11 374	11 374
Totala arvoden, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	47 574	47 574

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	25 966 115	25 966 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 966 115	25 966 115
Ingående avskrivningar	-3 568 720	-3 309 059
Årets avskrivningar	-259 661	-259 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 828 381	-3 568 720
Ingående värde mark	16 175 000	16 175 000
Utgående värde mark	16 175 000	16 175 000
Utgående redovisat värde byggnad	38 312 734	38 572 395
Taxeringsvärden byggnader	28 725 000	28 725 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	52 925 000	52 925 000

Not 8 Markanläggningar

Avser garagetak. Garagetaksomläggningen skrivs av på 20 år och blev färdig december 2008.
Gårdsmiljön är fullt avskriven och uttrangeras.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 380 328	1 380 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 380 328	1 380 328
Ingående avskrivningar	-1 040 992	-971 976
Årets avskrivningar	-69 016	-69 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 110 008	-1 040 992
Utgående redovisat värde	270 320	339 336

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Fastighetsförbättringar

Balkongrenovering skrivs av på 20 år (5% per år).

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 128 326	1 128 326
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 128 326	1 128 326
Ingående avskrivningar	-846 240	-789 824
Årets avskrivningar	-56 416	-56 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-902 656	-846 240
Utgående redovisat värde	225 670	282 086

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp av torktumlare skrivs av på 5 år (20% per år).

Porttelefoner och fjärrstyrning garageport skrivs av på 10 år (10% per år)

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	298 199	298 199
Inköp -Fågelsäkring tak	60 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 637	298 199
Ingående avskrivningar	-104 889	-71 983
Årets avskrivningar	-40 104	-32 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 993	-104 889
Utgående redovisat värde	213 644	193 310

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran moms	4	7 164
Skattekonto	32	37
	36	7 201

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum då lånet förfaller	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,21	2026-03-01	8 788 799	8 883 051
Stadshypotek	2,63	2027-03-30	8 609 113	8 704 505
			17 397 912	17 587 556
Kortfristig del till kreditinstitut			189 644	189 644

Amortering på 189 644 kr är planerad år 2025.

Handwritten signature and initials

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	36 200	36 200
	36 200	36 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna soc.avg för styrelsearvode	11 374	11 374
Förutbetalda hyresintäkter	199 013	215 742
Upplupna driftkostnader	102 969	113 276
	313 356	340 392

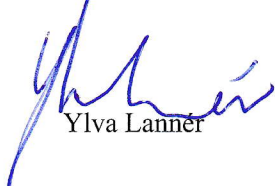
Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 605 000	20 605 000
	20 605 000	20 605 000

Malmö 2025-05-12



Anders Andersson
Ordförande



Ylva Lanner



Ulf Cederholm



Kåre Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor