

**Brf Dragonen 1**  
**Org nr 769628-3907**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sofia Jonsson	Ordförande	2020
Said Majdi	Ledamot	2020
Dijana Mesevic	Ledamot	2020
Gustaf Eckardt	Ledamot	2020
Lars-Göran Ericson	Ledamot	2020
Najva Shojaei	Suppleant	2020
Robert Wahlström	Suppleant	2020
Filiz Hamurcu	Suppleant	2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Birgitta Månsén (sammankallande) och Firoz Sakerwalla.

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

Föreningen är ägare till fastigheten Styckjunkaren 4 i Solna stad. Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex respektive tio våningar med totalt 104 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 763 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca 51m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

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

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

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

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

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 710 kr/m<sup>2</sup>.

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

Under räkenskapsåret har 9 (22) bostadsrätter överlåtits. Per balansdagen den 2019-12-31 var fyra (fem) lägenheter upplåtna i andrahand.

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

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

Under året har föreningen amorterat 3 096 924 kronor (3 596 924 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan (inkl. extraamortering på 1 000 000 kr), vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 169 (169).



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.

### Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	6 797 259	6 576 192	6 503 551
Resultat efter finansiella poster	kr	1 113 806	973 642	903 360
Soliditet	%	78	77	77
Likviditet	%	84	83	86
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	675	675	675
Låneskuld per kvm boarea	kr	10 625	11 024	11 487
Låneskuld per kvm boarea och lokalarea	kr	10 556	10 952	11 412
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	56	70	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm	kr	49 463	49 748	50 043
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	21	22	23

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	179 578 000	119 722 000	370 272	1 251 942	973 642
Reservering till yttre fond			625 100	-625 100	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				973 642	-973 642
Årets resultat					<u>1 113 806</u>
Belopp vid årets utgång	<u>179 578 000</u>	<u>119 722 000</u>	<u>995 372</u>	<u>1 600 484</u>	<u>1 113 806</u>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 600 484
Årets resultat	1 113 806
	<hr/>
	2 714 290

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	625 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	2 089 190
	<hr/>
	2 714 290

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 113 806
Dispositioner	-625 100
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	488 706

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 620 472

*F*

*G*

Brf Dragonen 1  
769628-3907

6(14)

## Resultaträkning

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	6 797 259	6 576 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 797 259</b>	<b>6 576 193</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 154 297	-2 025 599
Övriga externa kostnader	2	-169 048	-238 944
Arvoden och personalkostnader	5	-214 135	-147 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 324 585	-2 315 921
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 862 065</b>	<b>-4 727 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 935 194</b>	<b>1 848 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 184	30 850
Räntekostnader		-834 572	-905 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-821 388</b>	<b>-874 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 113 806</b>	<b>973 642</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 113 806</b>	<b>973 642</b>

## Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen		1 113 806	973 642
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-625 100	-625 100
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>488 706</b>	<b>348 542</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

Brf Dragonen 1  
769628-3907

7(14)

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

383 984 983

386 174 059

Inventarier, verktyg och installationer

8

16 641

22 188

*Summa materiella anläggningstillgångar*

384 001 624

386 196 247

**Summa anläggningstillgångar**

**384 001 624**

**386 196 247**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

300

Övriga fordringar

9

78 286

137 997

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

103 973

82 197

Klientmedel i SHB

3 089 112

3 856 967

*Summa kortfristiga fordringar*

3 271 371

4 077 461

**Summa omsättningstillgångar**

**3 271 371**

**4 077 461**

**Summa tillgångar**

**387 272 995**

*EF*

**390 273 708**

*GF*

Brf Dragonen 1  
769628-3907

8(14)

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

299 300 000

299 300 000

Fond för yttre underhåll

995 372

370 272

*Summa bundet eget kapital*

300 295 372

299 670 272

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 600 484

1 251 942

Årets resultat

1 113 806

973 642

*Summa fritt eget kapital*

2 714 290

2 225 584

**Summa eget kapital**

**303 009 662**

**301 895 856**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

80 385 594

83 482 518

**Summa långfristiga skulder**

80 385 594

83 482 518

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 096 924

2 096 924

Leverantörsskulder

94 966

182 772

Skatteskulder

58 325

87 800

Övriga skulder

12

799 578

462 330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

827 946

2 065 508

**Summa kortfristiga skulder**

3 877 739

4 895 334

**Summa eget kapital och skulder**

**387 272 995**

**390 273 708**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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

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

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 684	59 528
Kontorsmaterial	1 194	1 344
Kommunikation	6 940	2 490
Porto	360	875
Indrivning	2 131	5 001
Revision	11 325	11 250
Föreningsmöten	1 460	4 118
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 528	99 870
Övriga förvaltningskostnader	690	10 426
Konsultarvoden	17 578	30 500
Övriga externa tjänster	15 158	13 542
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>169 048</b>	<b>238 944</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**Not 3 Nettoomsättning**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 238 396	5 238 396
Hyror lokaler	87 540	84 036
Hyror parkering	747 840	746 245
Vattenavgifter	172 964	185 174
Elavgifter	8 556	7 008
Kabel-TV avgifter	274 560	274 560
Övriga intäkter*	344 534	111 872
Återförda reserveringar**	65 742	0
<b>Brutto</b>	<b>6 940 132</b>	<b>6 647 291</b>
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-114 033	-63 199
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-28 840	-7 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>6 797 259</u></b>	<b><u>6 576 192</u></b>

\*282 912 kr avser försäkringsersättning för vattenskada.

\*\*60 750 kr är hänförliga till kostnader 2017-2018, 4 992 kr är hänförlig till planerad överreservering.

**Not 4 Driftskostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	282 789	422 340
Reparationer, löpande underhåll	443 606	178 736
Elavgifter	318 267	298 623
Uppvärmning	435 930	547 517
Vatten och avlopp	129 841	135 129
Renhållning	130 385	40 901
Försäkringar	44 742	39 995
IT-kommunikation & TV	272 610	269 740
Övriga fastighetskostnader	36 058	38 600
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 070	54 020
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 154 298</u></b>	<b><u>2 025 599</u></b>

*EF*

*EF*

Brf Dragonen 1  
769628-3907

11(14)

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	164 669	111 995
Sociala kostnader	49 466	35 184
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>214 135</u></b>	<b><u>147 179</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 638	30 310
Övriga ränteintäkter	546	540
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 184</u></b>	<b><u>30 850</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	277 244 893	277 244 893
Inköp/Aktiveringar (laddboxar)	129 962	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 374 855	277 244 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 775 941	-3 465 567
Årets avskrivningar	-2 319 038	-2 310 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 094 979	-5 775 941
Utgående planenligt värde	<u>269 279 876</u>	<u>271 468 952</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde	114 705 107	114 705 107
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>383 984 983</u></b>	<b><u>386 174 059</u></b>

*J*

*Gr*

Brf Dragonen 1  
769628-3907

12(14)

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	178 800 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark	91 207 000	56 112 000
	<u>270 007 000</u>	<u>196 112 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	264 000 000	191 000 000
Lokaler	6 007 000	5 112 000
	<u>270 007 000</u>	<u>196 112 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 735	0
Årets anskaffningar (brytskydd dörrar)	0	27 735
	<u>27 735</u>	<u>27 735</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 735	27 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 547	0
Årets avskrivningar	-5 547	-5 547
	<u>-11 094</u>	<u>-5 547</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 094	-5 547
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>16 641</u></b>	<b><u>22 188</u></b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	100	1 597
Fordran Entreprenör	0	1 831
Övriga fordringar	78 186	134 569
	<u>78 286</u>	<u>137 997</u>

**Summa övriga kortfristiga fordringar**

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	2020-05-31	18 504 556
Stadshypotek	0,95	2020-05-31	17 004 556
Stadshypotek	1,01	2021-05-31	11 629 252
Stadshypotek	1,01	2021-05-31	17 839 556
Stadshypotek	0,95	2022-05-31	17 504 598
Summa:			82 482 518
Avgår kortfristig del			-2 096 924
Summa skulder till kreditinstitut			80 385 594
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			71 997 898

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	92 750 000	92 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>92 750 000</b>	<b>92 750 000</b>

8

Gr

Brf Dragonen 1  
769628-3907


14(14)

Not 12 Övriga skulder


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	8 453	7 505
Övriga kortfristiga skulder	791 125	452 625
Skulder till MBF	0	2 200
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u><b>799 578</b></u>	<u><b>462 330</b></u>

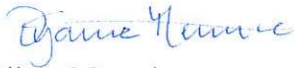
Solna 2020-04-03

  
Sofia Jonsson  
Ordförande

  
Gustaf Eckardt  
Ledamot

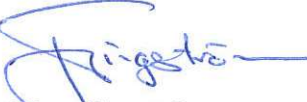
  
Lars-Göran Ericson  
Ledamot

  
Said Majdi  
Ledamot

  
Dijana Mesevic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragonen 1, org.nr 769628-3907

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragonen 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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

Våra 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragonen 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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.

Västerås den 20 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor