

Årsredovisning för

# **HSB Brf Dragonen i Märsta**

714800-0222

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta, 714800-0222, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:188 och 3:189 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 004 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 141 852 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 104 172 000 tkr och markvärdet 37 680 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter. Från 1 januari 2020 byter föreningen till Folksam, då ingår inte bostadsrättstillägget varför varje innehavare bör teckna enskilda försäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

- i föreningen finns bastu samt ett gym.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 19 A-E, 20 A-C, 21 A-E, 22 A-C, 23 A-D samt 24 A-E.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	180	12 682
Lokaler (ink förråd)	85	
Varmgarage	32	
Kallgarage	45	
P-platser	32	
		<hr/>
		12 682

Därutöver ett antal avgiftsbelagda p-platser där även medlemmar med köpt parkeringstillstånd får stå.

### Förvaltning

HSB Norra stor Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med HSB Brf Dragonen i Märsta. Ann-Sofie Westlinder har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

### Övrigt

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet med Brf Husaren, Brf Dragonen och Brf Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd.

### Arvoden och ersättning till förtroende valda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 71 000 kronor och till revisorerna med 5 000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas med 1 000kr per bevisat styrelsemöte. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

*Handwritten mark*

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamheten med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

## **Organisation**

### **Styrelse**

Ordinarie Styrelseledamöter

Åke Wiklund

Maria Karlsson

Lars Carlsson

Annika Sjöström

Tiina Declercq

Bo Wiberg

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Vakant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Karlsson och Annika Sjöström.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Åke Wiklund, Maria Karlsson, Lars Carlsson och Tiina Declercq, två i förening.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 235 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Bert Johansson, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Styrelsen har utgjort valberedning.

### **HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige**

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### **Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige**

Åke Wiklund

Lars Carlsson

Maria Karlsson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 707	10 368	10 050	9 258	8 839
Årets resultat, tkr	-37	1 160	1 858	2 861	2 664
Fond för yttre underhåll, tkr	9 699	9 607	8 690	7 063	5 300
Belåning, kr/kvm totalyta	1 965	1 539	617	623	629
Räntekänslighet*	2,9	2	-	-	-
Soliditet, %	35	38	56	51	42
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	683	683	651	620	590
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	286	329	-	-	-

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 053 250	9 606 835	3 294 288	1 160 427
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		92 167	1 068 260	-1 160 427
Årets resultat				-36 578
	<b>1 053 250</b>	<b>9 699 002</b>	<b>4 362 548</b>	<b>-36 578</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

#### Överlåtelse

Av föreningens 180 bostadslägenheter har 21 st överlåtits under året.

40

## Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

- Installation av bergvärme och solceller avslutad och i full drift
- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av 4 st. husgavlar i hus nr 20, 22 och 24.
- Installation av digitalt låssystem i bastu och gym med bokningstavla

Installation av bergvärme och solceller avslutades i december, Avskrivning på investeringen påbörjas under 2020.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

*Avgifter och hyror*

Ingen höjning av månadsavgifterna gjordes under 2019.

Från den 1/1 2020 höjs månadsavgifterna med 2% och avsättningen till den inre fonden stoppas tillsvidare.

### Planerade underhåll och investeringar

*Underhåll 2020*

- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av 4 st. husgavlar i hus nr 19, 21, och 23.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 362 548
Årets resultat	-36 578
	<hr/> 4 325 970
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 325 970
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 848 806
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 356 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 5 818 776
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	9 699 002
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 492 806
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 8 206 196

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 707 358	10 368 025
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 359 278	-5 539 648
Planerat underhåll	4	-2 848 806	-2 202 833
Fastighetsskatt		-286 379	-271 280
Avskrivningar	5	-814 168	-814 168
		<u>-10 308 631</u>	<u>-8 827 929</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398 727</b>	<b>1 540 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 834	695
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-437 139	-380 364
		<u>-435 305</u>	<u>-379 669</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 578</b>	<b>1 160 427</b>

P

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	36 073 095	17 012 125
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	9	3 490 134	3 695 436
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	16 343 185
		<u>40 763 229</u>	<u>38 250 746</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>40 763 729</u>	<u>38 251 246</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 418	71 974
Avräkningskonto HSB		2 026 352	1 072 980
Övriga fordringar	12	57 497	106 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	394 294	235 015
		<u>2 481 561</u>	<u>1 486 674</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	74 497	412 113
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 556 058</u>	<u>1 898 787</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>43 319 787</u>	<u>40 150 033</u>

4

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll		9 699 002	9 606 835
		<u>10 752 252</u>	<u>10 660 085</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 362 548	3 294 288
Årets resultat		-36 578	1 160 427
		<u>4 325 970</u>	<u>4 454 715</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>15 078 222</u>	<u>15 114 800</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	24 257 500	18 985 000
		<u>24 257 500</u>	<u>18 985 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	660 000	530 000
Leverantörsskulder		832 565	1 248 903
Skatteskulder		29 092	20 540
Övriga kortfristiga skulder	17	1 367 192	1 584 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 095 216	2 666 011
		<u>3 984 065</u>	<u>6 050 233</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>43 319 787</u>	<u>40 150 033</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-36 578	1 160 427
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	814 168	814 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	777 590	1 974 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-41 515	176 418
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 196 168	2 715 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 460 093</b>	<b>4 866 233</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 326 651	-16 343 185
Avyttring av finansiella tillgångar	-	89 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 326 651</b>	<b>-16 253 685</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 402 500	11 245 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 402 500</b>	<b>11 245 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>615 756</b>	<b>-142 452</b>
Likvida medel vid årets början	1 485 093	1 627 545
Likvida medel vid årets slut	2 100 849	1 485 093
<b>Likvida medel</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Føljande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 026 352	1 072 980
Kassa och bank	74 497	412 113
	<b>2 100 849</b>	<b>1 485 093</b>

44

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,21	2081
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3	2045
Markanläggning	Linjär	5	2036

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 13 592,5 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 000	83 458
Mötesarvode	55 660	6 160
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	7 140	12 189
Arvode föreningsvald revisor	5 000	4 800
Övriga arvoden och ersättningar	97 295	24 492
Utbildning och konferenser	22 250	25 100
Sociala kostnader	64 580	36 093
	<u>322 925</u>	<u>192 292</u>

40

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 662 812	8 662 812
Årsavgifter lokaler	315 264	315 264
Hysesintäkter lokaler	114 345	123 288
Hysesintäkter garage och p-platser	423 983	433 059
Försäkringsersättning	216 967	-
Intäkter el	518 513	521 322
Övriga intäkter	455 474	427 784
	<u>10 707 358</u>	<u>10 483 529</u>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-115 504
	<u>10 707 358</u>	<u>10 368 025</u>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 085 750	1 057 316
Löpande underhåll	398 005	210 930
El	1 196 941	953 142
Uppvärmning	909 960	1 472 614
Vatten	316 600	325 936
Sophämtning	309 229	206 818
Fastighetsförsäkring	137 700	201 806
Förvaltningskostnader	639 560	532 976
Extern revision	19 500	23 150
Personalkostnader	322 925	192 292
Kabel-TV	64 760	335 525
Bredband	279 432	750
Vinterskötsel	103 540	8 025
Övrig drift	575 376	18 368
	<u>6 359 278</u>	<u>5 539 648</u>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	242 179	49 375
Utfört underhåll installationer	36 104	400 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt	2 418 281	1 255 397
Utfört underhåll mark	113 554	498 061
Utfört underhåll övrigt	38 688	-
	<u>2 848 806</u>	<u>2 202 833</u>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	608 866	608 866
Markanläggningar	205 302	205 302
	<u>814 168</u>	<u>814 168</u>

10

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	681	430
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 153	265
	<u>1 834</u>	<u>695</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	325 393	203 794
Övriga finansiella kostnader	111 746	176 570
	<u>437 139</u>	<u>380 364</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	38 770 801	38 770 801
-Årets anskaffningar	19 669 836	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>58 440 637</u>	<u>38 770 801</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 758 676	-21 149 810
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-608 866	-608 866
	<u>-22 367 542</u>	<u>-21 758 676</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>36 073 095</u>	<u>17 012 125</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	101 000 000	76 000 000
Byggnader - lokaler	3 172 000	2 542 000
	<u>104 172 000</u>	<u>78 542 000</u>
Mark - bostäder	37 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	680 000	520 000
	<u>37 680 000</u>	<u>31 520 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>141 852 000</u>	<u>110 062 000</u>

### Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 106 040	4 106 040
	<u>4 106 040</u>	<u>4 106 040</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-410 604	-205 302
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 302	-205 302
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>3 490 134</u>	<u>3 695 436</u>

9

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	16 343 185	
Årets anskaffningar	3 326 651	16 343 185
Omklassificeringar	-19 669 836	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>16 343 185</b>

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 831	4 831
Övriga kortfristiga fordringar	52 666	101 874
	<b>57 497</b>	<b>106 705</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	83 678	16 202
Fastighetsförsäkring	179 172	
Övrigt	131 444	218 813
	<b>394 294</b>	<b>235 015</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 170	3 426
Resurs Bank	72 472	72 039
Swedbank	855	336 648
	<b>74 497</b>	<b>412 113</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	106449	1,54	2023-06-30	4 625 000	4 875 000
Stadshypotek	106450	1,11	2021-06-30	3 700 000	3 900 000
Stadshypotek	106451	1,24	2020-03-20	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	869691	1,60	2020-07-30	7 660 000	7 740 000
Stadshypotek	152743	1,24	2020-01-13	2 932 500	-
Stadshypotek	220891	1,06	2024-10-30	3 000 000	-
				<b>24 917 500</b>	<b>19 515 000</b>
Nästa års beräknade amortering				-660 000	-530 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>24 257 500</b>	<b>18 985 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				21 617 500	16 865 000

*Handwritten mark*

**Fastighetsinteckningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 050 000	19 780 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>25 050 000</u>	<u>19 780 000</u>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	660 000	530 000
	<u>660 000</u>	<u>530 000</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt		27 015
Arbetsgivaravgift		26 561
Inre fond	1 367 192	1 470 471
Övriga kortfristiga skulder		60 732
	<u>1 367 192</u>	<u>1 584 779</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 550	
Förutbetalda hyror och avgifter	839 006	505 054
Upplupna räntekostnader	34 652	28 890
Upplupen el	159 028	79 855
Upplupen värme	36 618	178 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 362	1 873 982
	<u>1 095 216</u>	<u>2 666 011</u>

Märsta 2020-02-19



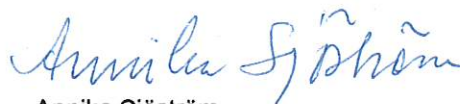
Åke Wiklund



Maria Karlsson



Lars Carlsson



Annika Sjöström



Tiina Declercq



Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-04



Bert Johansson  
Av stämman vald revisor



BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Niclas Wärenfeldt

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Märsta, org.nr. 714800-2186

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 HSB Brf Dragonen i Märsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Märsta den 4/3 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bernt Johansson  
Av föreningen vald revisor