



Org Nr: 716417-4109

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Org.nr: 716417-4109

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Dragonen 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	140	9 874
Lokaler bostadsrätt	1	417
Lokaler hyresrätt	11	1 151
Förråd	31	160
Parkeringar	175	

Föreningens fastighet är byggd år 1962. Värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 5 % från och med september månad.

Genomfört planerat underhåll

Planerat underhåll avseende stambytet slutfördes under det första halvåret det kvarstående arbetet med avluftningar. Arbeta som var förorsakat av kvalitetsbrister i entreprenaden har kunnat avslutas under räkenskapsåret. I maj kunde även en slutlig överenskommelse träffas med entreprenören avseende den tvist som förelegat varvid föreningen fick ett vite om 2 500 000 kronor. Det omfattande arbetet med att lägga nytt tätskikt på en del av innergården kunde avslutas först under senare delen av räkenskapsåret. Under 2019 har föreningen installerat åtta laddplatser för elbilar, varav två utomhus. Kostnad för installation och drift debiteras hyresgästerna till de enskilda laddplatserna och belastar därmed inte föreningens ekonomi. Den ena platsen utomhus hyrs från och med juni 2019 av bilpoolsföretaget M.

Under räkenskapsåret har ytterligare en av föreningens lokaler renoverats. Den hyrs ut från och med den 1 december 2019. Hyresgästerna till två lokaler har sagt upp sina kontrakt per den 31 december 2019. Styrelsen arbetar med att få nya hyresgäster till dessa båda lokaler.

Under 2019 kompletterade föreningen befintliga sopbehållare med en behållare på Armfeltsgatan specifikt för matavfall. Då behållaren visade sig vara av sämre kvalitet, vilket medförde stora olägenheter de för boende i närheten, avbröts försöket och behållaren togs bort. Styrelsen utreder möjligheten att skaffa en bättre behållare att placeras på Sandelsgatan.

Hobbyrummet har renoverats och försetts med ny inredning så att medlemmar kan ha barnkalas eller spela pingis i en trevlig miljö.

MS (6)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Pågående underhåll

En OVK-kontroll påbörjades under september varvid mätningar av luftflödet genomfördes i flertalet lägenheter. Vid arbetet upptäcktes att ett antal stammar delvis var igensatta med byggrester från stambytet. Rensning av stammarna kommer att utföras under första halvåret 2020.

Trapphusen har sedan december genomgått en välbehövlig uppfrysning, varvid alla ytor målats om, golven polerats och belysningen bytts ut till energibesparande LED-lampor. Även källargångarna har fått ny färg på väggar och golv.

Den utrustning till föreningens skyddsrum som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap inte godkände förvaringen av har under året flyttats till ett av myndigheten godkänt utrymme. Föreningen väntar på ett slutligt godkännande av skyddsrummen och dess utrustning.

Framtida underhåll

Styrelsen räknar med att föreningen kommer att behöva fortsätta utbyte av tätskiktet på hela innergården. Något beslut om när detta ska utföras har inte fattats.

Föreningens tvättstugor planeras att renoveras under 2020/2021 varvid alla maskiner kommer att bytas ut, väggarna målas och golven få ny beläggning.

Belysningen i garagen behöver bytas ut. Något beslut om när detta ska göras har inte fattats.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Mark	Omläggning av tätskikt på innergården, ca 400 kvm.
2019	Trapphus	Målning
2017/18	Stam	Stambyte
2016	Värme	Nya värmepumpar
2013/14	Värme	Nytt styrsystem till värmesystemet
2012	Fasad	Fasadmålning och bättringsarbete
2004	Tvättstuga	Ny utrustning i tvättstugorna
2003/04	Fönster	Fönsterbyte
2001/02	Tak	Tilläggsisolering och bättringsarbete

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar samt en medlem som representerades via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-19 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Rikard Bengtsson	Ordförande
Per Jakobsson	Ledamot
Björn Johnsson	Ledamot
Patricia Radler Smith	Ledamot
Kerstin Stenberg	Ledamot
Roland Johansson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-20 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Johnsson	Ledamot
Christine Thörn	Ledamot
Kerstin Stenberg	Ledamot
Rikard Bengtsson	Ordförande
Roland Johansson	HSB-ledamot
Ylva Engström	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ylva Engström, Björn Johnsson och Kerstin Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

W W



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rikard Bengtsson, Ylva Engström, Björn Johnsson och Kerstin Stenberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Bo Smith Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma i maj 2019 valdes Annica Hjort, Christopher Kloow samt Marcus Risberg till valberedning med Christopher Kloow som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-25.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 177 (187) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018).
Under året har 21 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste tre åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

nr 64



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	551	542	542
Totala Intäkter kr/kvm	965	861	844
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	372	365	412
Belåning, kr/kvm	4 714	4 568	3 879
Räntekänslighet	10%	9%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	431	395	359
Energikostnader kr/kvm	110	144	125

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

bx



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 642	10 029	9 788	9 696	9 719
Resultat efter finansiella poster	-853	1 992	2 760	1 881	2 413
Soliditet	38%	37%	42%	80%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	10 641 693
Rörelsekostnader	- 10 789 048
Finansiella poster	- 705 270
Årets resultat	-852 624

Planerat underhåll	+ 1 643 537
Avskrivningar	+ 3 314 349
Årets sparande	4 105 261

Årets sparande per kvm total yta 352

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 457 600	2 245 000	9 353 942	8 428 379	1 992 335
Reservering till fond 2019			557 000	-557 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 643 536	1 643 536	
Balanserad i ny räkning				1 992 335	-1 992 335
Årets resultat					-852 624
Belopp vid årets slut	15 457 600	2 245 000	8 267 406	11 507 250	-852 624

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 420 714
Årets resultat	-852 624
Reservering till underhållsfond	-557 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 643 536
Summa till stämmans förfogande	10 654 626

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **10 654 626**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

hs

hs

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 641 693	10 029 108
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 031 977	-4 582 052
Övriga externa kostnader	Not 3	-540 619	-326 902
Planerat underhåll		-1 643 537	-87 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 567	-244 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 314 349	-2 149 125
Summa rörelsekostnader		<u>-10 789 048</u>	<u>-7 390 417</u>
Rörelseresultat		-147 354	2 638 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 377	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-707 647	-646 602
Summa finansiella poster		<u>-705 270</u>	<u>-646 355</u>
Årets resultat		-852 624	1 992 335

ix

61

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	91 064 535	26 121 265
Inventarier och maskiner	Not 8	93 810	150 280
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	62 716 956
		<u>91 158 345</u>	<u>88 988 501</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>91 158 845</u>	<u>88 989 001</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		57 639	173 606
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 336 279	10 727 375
Övriga fordringar	Not 11	174 208	204 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	575 324	637 655
		<u>4 143 450</u>	<u>11 743 084</u>
Kassa och bank	Not 13	4 334	98 875
Summa omsättningstillgångar		<u>4 147 784</u>	<u>11 841 959</u>
Summa tillgångar		<u>95 306 629</u>	<u>100 830 959</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 457 600	15 457 600
Uppåtelseavgifter	2 245 000	2 245 000
Yttre underhållsfond	8 267 406	9 353 942
	<u>25 970 006</u>	<u>27 056 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 507 250	8 428 379
Årets resultat	-852 624	1 992 335
	<u>10 654 626</u>	<u>10 420 714</u>
Summa eget kapital	<u>36 624 632</u>	<u>37 477 256</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>55 000 000</u>	<u>53 000 000</u>
	55 000 000	53 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 189 573	1 690 999
Skatteskulder	82 317	22 738
Övriga skulder	Not 15 309 906	385 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 100 202</u>	<u>8 254 562</u>
	3 681 998	10 353 703
Summa skulder	<u>58 681 998</u>	<u>63 353 703</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>95 306 630</u>	<u>100 830 959</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-852 624	1 992 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 314 349	2 149 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 461 724	4 141 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	208 537	-540 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 671 705	6 413 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 001 444	10 014 633
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 484 193	-12 323 862
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-156 349
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 484 193	-12 480 211
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 000 000	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	8 000 000
Årets kassaflöde	-7 485 637	5 534 422
Likvida medel vid årets början	10 826 250	5 291 828
Likvida medel vid årets slut	3 340 613	10 826 250

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *nc*



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ln ny

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 670 554	5 579 760
	Årsavgifter el	1 800	7 200
	Hyror	4 696 622	4 250 095
	Bredband	250 130	125 100
	Övriga intäkter	22 587	66 952
	Bruttoomsättning	10 641 693	10 029 108
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	796 584	619 988
	Reparationer	838 474	535 401
	Trädgårdsskötsel	196 000	235 500
	El	635 163	779 062
	Uppvärmning	428 655	653 263
	Vatten	145 434	239 904
	Sophämtning	165 362	203 906
	Fastighetsförsäkring	217 094	169 245
	Kabel-TV och bredband	436 360	294 890
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	556 780	473 630
	Förvaltningsarvoden	574 865	354 998
	Övriga driftkostnader	41 207	22 264
		5 031 977	4 582 052
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	10 898	12 146
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 299	19 095
	Administrationskostnader	168 660	216 080
	Extern revision	78 250	40 600
	Konsultkostnader	172 002	10 387
	Medlemsavgifter	23 510	28 595
		540 619	326 902
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	173 000	186 000
	Revisionsarvode	6 000	0
	Sociala avgifter	79 567	58 500
		258 567	244 500
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 377	247
		2 377	247
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	666 497	639 611
	Övriga räntekostnader	41 150	6 991
		707 647	646 602

na

na



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 926 607	55 926 607
Anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
Årets investeringar byggnad	58 293 010	0
Årets investeringar markanläggning	9 908 139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 677 756	57 476 607
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 355 342	-29 262 686
Årets avskrivningar	-3 257 879	-2 092 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 613 221	-31 355 342
Utgående bokfört värde	91 064 535	26 121 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	254 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 400 000	3 645 000
Summa taxeringsvärde	407 400 000	308 645 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 349	126 000
Årets investeringar	0	156 349
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 349	282 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-132 069	-75 600
Årets avskrivningar	-56 470	-56 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 539	-132 069
Bokfört värde	93 810	150 280
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	62 716 956	50 393 093
Årets investeringar	5 484 193	12 323 862
Omklassificering till byggnad	-68 201 149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 716 956
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	45 784	204 447
Skattefordran	115 436	0
Övriga fordringar	12 988	0
	174 208	204 447

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																																																		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																																																				
	Förutbetalda kostnader	475 324	637 655																																																																		
	Upplupna intäkter	100 000	0																																																																		
		575 324	637 655																																																																		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																																				
Not 13	Kassa och bank																																																																				
	Övriga bankkonton	4 334	98 875																																																																		
		4 334	98 875																																																																		
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																																																				
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788797598</td><td>1,45%</td><td>2021-09-15</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788797601</td><td>1,45%</td><td>2021-09-15</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788797628</td><td>1,75%</td><td>2022-09-14</td><td>8 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788877087</td><td>1,35%</td><td>2022-11-16</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788899072</td><td>1,20%</td><td>2023-04-19</td><td>8 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788899250</td><td>0,71%</td><td>2020-04-27</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788899269</td><td>1,05%</td><td>2023-04-19</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788902014</td><td>1,18%</td><td>2024-05-22</td><td>8 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788922481</td><td>1,01%</td><td>2024-06-19</td><td>2 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>55 000 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788797598	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0	Nordea Hypotek	39788797601	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0	Nordea Hypotek	39788797628	1,75%	2022-09-14	8 000 000	0	Nordea Hypotek	39788877087	1,35%	2022-11-16	5 000 000	0	Nordea Hypotek	39788899072	1,20%	2023-04-19	8 000 000	0	Nordea Hypotek	39788899250	0,71%	2020-04-27	6 000 000	0	Nordea Hypotek	39788899269	1,05%	2023-04-19	6 000 000	0	Nordea Hypotek	39788902014	1,18%	2024-05-22	8 000 000	0	Nordea Hypotek	39788922481	1,01%	2024-06-19	2 000 000	0					55 000 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																																
Nordea Hypotek	39788797598	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788797601	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788797628	1,75%	2022-09-14	8 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788877087	1,35%	2022-11-16	5 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788899072	1,20%	2023-04-19	8 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788899250	0,71%	2020-04-27	6 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788899269	1,05%	2023-04-19	6 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788902014	1,18%	2024-05-22	8 000 000	0																																																																
Nordea Hypotek	39788922481	1,01%	2024-06-19	2 000 000	0																																																																
				55 000 000	0																																																																
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 000 000																																																																
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				55 000 000																																																																
	Ställda säkerheter																																																																				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			55 000 000	53 000 000																																																																
Not 15	Övriga skulder																																																																				
	Depositioner			239 737	225 563																																																																
	Momsskuld			33 041	122 714																																																																
	Övriga kortfristiga skulder			37 128	37 128																																																																
				309 906	385 405																																																																
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																																																				
	Upplupna räntekostnader			64 139	40 367																																																																
	Förutbetalda hyror och avgifter			815 554	850 528																																																																
	Övriga upplupna kostnader			1 220 509	7 363 667																																																																
				2 100 202	8 254 562																																																																
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																																																				



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm


Noter

2019-12-31

2018-12-31

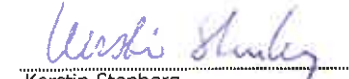
Stockholm, den 12 maj 2020

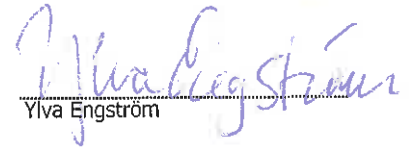

Björn Johansson


Rikard Bengtsson

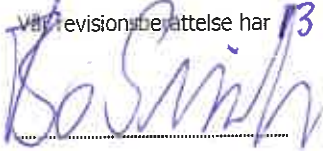

Christine Thörn


Roland Johansson



Kerstin Stenberg


Ylva Engström

Vår revisionsberättelse har 13-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Hall
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Stockholm, org.nr. 716417-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Dragonen i Stockholm 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 revisorssed 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.

Stockholm den 13 / 5 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Smith
Av föreningen vald revisor