



Org Nr: 716417-4109

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Org.nr: 716417-4109

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 hos Folksam år 2020 och Protector från 2021. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Arbetet på den norra delen av gården färdigställdes vid årsskiftet 2019/20 bl.a. genom plantering av växter. Under räkenskapsåret har möbler införskaffats och växtligheten kompletterats så att medlemmarna kunnat utnyttja även denna del av gården.

Renoveringen av trapphusen, som påbörjades i december 2019, färdigställdes i början av året då golv och väggar i källargångarna målades.

NA



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

### Pågående underhåll

Den OVK-kontroll som inleddes under 2019 har inte kunnat avslutas under räkenskapsåret, delvis beroende på förekomsten av byggrester i ventilationsstammarna efter stambytet, delvis beroende på de restriktioner som förevarit. Vid årsskiftet kvarstår ett fåtal åtgärder.

Vid årsskiftet påbörjades arbetet med att renovera tvättstugorna som därmed både får nya maskiner och ytskikt. Under året planeras bokningssystemet att digitaliseras i samband med att föreningens inpasseringssystem uppgraderas.

I garaget målas spolplattan samt väggar och taket vid spolplatsen.

### Framtida underhåll

Föreningen utreder möjligheten att installera flera laddplatser för elbilar i övre garaget.

Tre av föreningens lokaler har sagts upp av respektive hyresgäst. Föreningen arbetar med att skaffa nya hyresgäster. Lokalerna kommer därvid att behöva få en uppfräschning för att kunna bli attraktiva.

Styrelsen bedömer att föreningen på sikt kommer att behöva fortsätta utbyte av tätskikt på hela innergården. Även taken kommer att behöva renoveras inom de närmaste fem åren.

### 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

### Övriga väsentliga händelser

Under året har två större fuktskador uppmärksammats och åtgärdats. Vid södra gaveln och entrén till Armfeltsgatan 9 från gården hade vatten trängt in under en längre period vilket medförde att ett vattenrör till ett element hade rostat sönder. Röret är lagat och ny marmor har lagts innanför dörren. Sommarens häftiga skyfall medförde att regnvatten rann in i lokalen på norra gaveln där ett golv fick stora skador och fick bytas.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Stämman genomfördes via Zoom efter poströstning av föreningens medlemmar. 35 röstberättigade medlemmar hade poströstat inom utsatt tid. 12 medlemmar var närvarande via Zoom.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-27 (stämmodatum) haft följande sammansättning: □

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

Styrelsen har under 2020-05-27 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Christine Thörn	Ledamot
Johan Fuchs Lauri	Ledamot
Kerstin Stenberg	Ledamot
Magnus Saari	Ledamot
Marcus Risberg	Ledamot
Rikard Bengtsson	Ledamot
Roland Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christine Thörn, Kerstin Stenberg och Rikard Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kerstin Stenberg, Magnus Saari, Marcus Risberg och Rikard Bengtsson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Bo Smith Föreningsvald ordinarie  
BoRevision i Sverige AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Annica Hjort, Johanna Horn Peterson och Sofie Wikström.

*ux*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

### Underhållsplan

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

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 181 (177) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (21) 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 fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift, kr/kvm	569	551	542	542
Totala intäkter kr/kvm*	981	930	876	895
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	349	372	365	412
Belåning, kr/kvm	4 712	4 714	4 568	3 879
Räntekänslighet	9%	10%	9%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm*	558	499	441	402
Energikostnader kr/kvm	103	110	144	125

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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.

#### Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 213	10 642	10 029	9 788	9 696
Resultat efter finansiella poster	-265	-853	1 992	2 760	1 881
Soliditet	39%	38%	37%	42%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 213 355	10 641 693
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 886 431	-5 031 977
Övriga externa kostnader	Not 3	-279 986	-540 619
Planerat underhåll		-817 513	-1 643 537
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-345 360	-258 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 439 368	-3 314 349
Summa rörelsekostnader		<u>-10 768 658</u>	<u>-10 789 048</u>
<b>Röreliseresultat</b>		<b>444 697</b>	<b>-147 354</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 302	2 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-715 955	-707 647
Summa finansiella poster		<u>-709 653</u>	<u>-705 270</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 956</b>	<b>-852 624</b>



**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	87 656 438	91 064 535
Inventarier och maskiner	Not 8	62 540	93 810
		<u>87 718 978</u>	<u>91 158 345</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 719 478</u>	<u>91 158 845</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		95 624	57 639
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 705 027	3 336 279
Övriga fordringar	Not 10	163 083	174 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	340 875	575 324
		<u>6 304 610</u>	<u>4 143 450</u>
Kassa och bank	Not 12	4 334	4 334
Summa omsättningstillgångar		<u>6 308 944</u>	<u>4 147 784</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>94 028 421</u></b>	<b><u>95 306 629</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 457 600	15 457 600
Uppiåtelseavgifter	2 245 000	2 245 000
Yttre underhållsfond	8 001 892	8 267 406
	<u>25 704 492</u>	<u>25 970 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 920 140	11 507 250
Årets resultat	-264 956	-852 624
	<u>10 655 184</u>	<u>10 654 627</u>
Summa eget kapital	<u>36 359 676</u>	<u>36 624 632</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>37 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
	37 000 000	55 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 000 000	0
Leverantörsskulder	186 050	1 189 573
Skatteskulder	128 781	82 317
Övriga skulder	Not 15 425 731	309 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 928 183</u>	<u>2 100 202</u>
	20 668 745	3 681 998
Summa skulder	57 668 745	58 681 998
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>94 028 421</u></b>	<b><u>95 306 630</u></b>

118

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-264 956	-852 624
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 439 368	3 314 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 174 412	2 461 724
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	207 588	208 537
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 013 253	-6 671 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 368 747	-4 001 444
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-5 484 193
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 484 193
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 368 747</b>	<b>-7 485 637</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 340 613</b>	<b>10 826 250</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 709 360</b>	<b>3 340 613</b>

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



## **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.

#### **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.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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 1 429 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.

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 858 868	5 670 554
Årsavgifter el	0	1 800
Hyror	5 010 729	4 696 622
Bredband	254 700	250 130
Övriga intäkter	89 058	22 587
Bruttoomsättning	<b>11 213 355</b>	<b>10 641 693</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	878 301	992 584
Reparationer	1 951 210	838 474
El	521 066	635 163
Uppvärmning	439 239	428 655
Vatten	223 103	145 434
Sophämtning	211 261	165 362
Fastighetsförsäkring	233 376	217 094
Kabel-TV och bredband	335 789	436 360
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	564 060	556 780
Förvaltningsarvoden	494 112	574 865
Övriga driftkostnader	34 916	41 207
	<b>5 886 431</b>	<b>5 031 977</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	18 631	10 898
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 986	87 299
Administrationskostnader	45 130	168 660
Extern revision	28 750	78 250
Konsultkostnader	137 978	172 002
Medlemsavgifter	23 510	23 510
	<b>279 986</b>	<b>540 619</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	257 850	173 000
Revisionsarvode	4 730	6 000
Övriga arvoden	9 460	0
Sociala avgifter	73 320	79 567
	<b>345 360</b>	<b>258 567</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 709	0
Övriga ränteintäkter	1 593	2 377
	<b>6 302</b>	<b>2 377</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	715 035	666 497
Övriga räntekostnader	920	41 150
	<b>715 955</b>	<b>707 647</b>

AK

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	124 127 756	55 926 607
Anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
Årets investeringar	0	68 201 149
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 677 756</b>	<b>125 677 756</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 613 221	-31 355 342
Årets avskrivningar	-3 408 098	-3 257 879
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 021 318</b>	<b>-34 613 221</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>87 656 438</b>	<b>91 064 535</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	254 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 400 000	11 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>407 400 000</b>	<b>407 400 000</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	282 349	282 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282 349</b>	<b>282 349</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-188 539	-132 069
Årets avskrivningar	-31 270	-56 470
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-219 809</b>	<b>-188 539</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>62 540</b>	<b>93 810</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	47 647	45 784
Skattefordran	115 436	115 436
Övriga fordringar	0	12 988
	<b>163 083</b>	<b>174 208</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	326 675	475 324
Upplupna intäkter	14 200	100 000
	<b>340 875</b>	<b>575 324</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.








**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

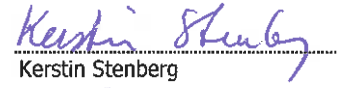
**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 28/4 2021


  
Christine Thörn

  
Johan Fuchs Lauri

  
Kerstin Stenberg

  
Magnus Saari

  
Marcus Risberg

  
Rikard Bengtsson

  
Roland Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021-04 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning





**Joakim Häll**

Av föreningen vald revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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.

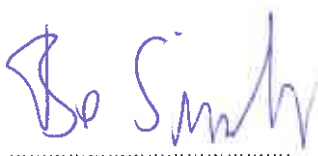
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 29/4-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Smith  
Av föreningen vald revisor