

Brf Dragonen 1
Org nr 769628-3907

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Malin Adenås	Ordförande	2023
Meyser Abduljabbar	Ledamot	2023
Samantha Kalén	Ledamot	2023
Victor Hugo Limachi	Ledamot	2023
Göran Odenstig	Suppleant	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möten efter stämman.

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

Styrelsen bemyndigades att utse valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, styrelsen utsåg Firoz Sakerwalla och Filip Yousif.

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

Föreningen är ägare till fastigheten Styckjunkaren 4 i Solna stad. Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex respektive tio våningar med totalt 104 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 763 m², en lokal på ca 51m² och föreningens andel av garaget uppskattas till ca 1 548 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Föreningen disponerar över 65 parkeringsplatser varav 51 i garage, 3 av platser är avsedda för 2 bilar vardera och 12 platser är laddplatser för elbilar. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

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

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

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2021 - 2070, inget större underhåll är planerat i närtid.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play: 710 kr/m².
Genomsnittlig årsavgift utan Triple Play: 675 kr/m².

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

Under räkenskapsåret har 14 (13) bostadsrätter överlåtits.

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

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning och för teknisk förvaltning avtal med JM@home - avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trädgårdsskötsel. Avtal avseende snöröjning är tecknat med Keab.

Föreningen har avtal med Kone avseende hisservice. Serviceavtal har tecknats med KTC för övervakning och styrning av fastighetens undercentraler.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 167 (167).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har avtalat med Eways om individuell mätning och fakturering av elförbrukning för laddplatserna i garaget.
- Avtal har tecknats med vår elleverantör avseende portföljstyrning istället för helt rörligt pris.
- OVK har utförts i enlighet med underhållsplanen och rekommenderade åtgärder är utförda.
- Styrelsen har anlitat Presto för en brandbesiktning och utfört de rekommenderade åtgärderna utifrån besiktningen.
- Styrelsen har påbörjat arbete med att:
 - se över möjlighet till solceller
 - byta ut lysrör i garage och förråd till ledbelysning
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 10% inför år 2023 för att möta stigande räntor och ökade elpriser.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	6 485 641	6 425 773	6 429 649	6 797 259
Resultat efter finansiella poster	kr	167 141	760 321	960 522	1 113 806
Soliditet	%	80	80	79	78
Likviditet	%	44	72	46	84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	675	675	675	675
Skuldsättning per kvm	kr	7 809	8 149	8 373	8 810
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	9 418	9 827	10 097	10 625
Energikostnad per kvm	kr	128	111	86	94
Räntekänslighet	%	14,0	14,6	15,0	15,7
Sparande per kvm	kr	292	332	353	367

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	179 578 000	119 722 000	3 000 372	1 669 812	760 321
Reservering till yttre fond			1 402 000	-1 402 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				760 321	-760 321
Årets resultat					167 141
Belopp vid årets utgång	179 578 000	119 722 000	4 402 372	1 028 134	167 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 028 134
Årets resultat	167 141
	<hr/>
	1 195 275

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 402 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-191 001
I ny räkning balanseras	-15 724
	<hr/>
	1 195 275

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	167 141
Dispositioner	-1 210 999
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-1 043 858

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	5 613 371
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 485 641	6 425 773
Övriga rörelseintäkter		0	37 500
Summa rörelseintäkter		6 485 641	6 463 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 587 447	-2 333 635
Periodiskt underhåll	2	-191 001	0
Övriga externa kostnader	5	-204 304	-170 432
Arvoden och personalkostnader	6	-153 174	-154 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 374 810	-2 347 945
Summa rörelsekostnader		-5 510 736	-5 006 280
Rörelseresultat		974 905	1 456 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 797	6 523
Räntekostnader		-812 561	-703 195
Summa finansiella poster		-807 764	-696 672
Resultat efter finansiella poster		167 141	760 321
Årets resultat		167 141	760 321
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		167 141	760 321
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		191 001	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 402 000	-1 402 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 043 858	-641 679

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	377 575 625	379 802 823
Inventarier, verktyg och installationer	9	88 258	5 547
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>377 663 883</u>	<u>379 808 370</u>
Summa anläggningstillgångar		377 663 883	379 808 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	11 161
Övriga fordringar	10	68 873	73 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 327	124 568
Klientmedel i SHB		1 285 808	2 077 446
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 492 008</u>	<u>2 286 343</u>
Summa omsättningstillgångar		1 492 008	2 286 343
Summa tillgångar		379 155 891	382 094 713

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		299 300 000	299 300 000
Fond för yttre underhåll		4 402 372	3 000 372
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>303 702 372</u>	<u>302 300 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 028 134	1 669 812
Årets resultat		167 141	760 321
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 195 275</u>	<u>2 430 133</u>
Summa eget kapital		304 897 647	304 730 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	70 852 200	56 726 064
Summa långfristiga skulder		<u>70 852 200</u>	<u>56 726 064</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 258 672	19 562 606
Leverantörsskulder		140 974	132 763
Skatteskulder		3 649	5 898
Övriga skulder	13	9 699	11 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		993 050	925 665
Summa kortfristiga skulder		<u>3 406 044</u>	<u>20 638 144</u>
Summa eget kapital och skulder		379 155 891	382 094 713

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	974 905	1 456 993
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 374 810	2 347 945
Erhållen ränta	4 797	6 524
Erlagd ränta	-812 561	-703 195
	2 541 951	3 108 267
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 697	-14 219
Ökning/minskning leverantörsskulder	8 211	19 590
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	63 624	80 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 616 483	3 193 729
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-120 000	-229 443
Förvärv av inventarier	-110 323	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-230 323	-229 443
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 177 798	-2 096 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 177 798	-2 096 924
Årets kassaflöde	-791 638	867 362
Likvida medel vid årets början	2 077 447	1 210 086
Likvida medel vid årets slut	1 285 808	2 077 447

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kyla	25 år	(t.o.m. år 2046)
Gym	20 år	(t.o.m. år 2040)
Laddboxar etapp 2	15 år	(t.o.m. år 2035)
Laddboxar	15 år	(t.o.m. år 2033)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2026)
Brytskydd Dörrar	5 år	(t.o.m. år 2022)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
OVK	191 001	0
Summa periodiskt underhåll	<u>191 001</u>	<u>0</u>

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 238 396	5 238 396
Hyror lokaler	93 614	89 820
Hyror parkering	794 780	781 440
Vattenavgifter	150 633	149 929
Övriga hyresintäkter	20 176	27 576
Kabel-TV avgifter	274 560	274 560
Övriga intäkter	3 932	9 805
Återförda reserveringar	0	6 748
Brutto	<u>6 576 091</u>	<u>6 578 274</u>
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-64 450	-135 813
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-26 000	-16 687
Summa nettoomsättning	<u>6 485 641</u>	<u>6 425 774</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	358 143	350 100
Reparationer, löpande underhåll	303 251	295 176
Elavgifter	509 799	430 153
Uppvärmning	556 186	457 486
Vatten och avlopp	136 214	150 762
Renhållning	200 710	197 260
Försäkringar	70 217	65 728
IT-kommunikation & TV	274 232	277 205
Övriga fastighetskostnader	116 625	49 695
Fastighetsavgift/fastighetskatt	62 070	60 070
Summa driftskostnader	<u>2 587 447</u>	<u>2 333 635</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 753	0
Kommunikation	4 565	415
Förlust hyresfordringar	10 440	0
Revision	16 600	16 000
Föreningsmöten	2 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	111 310	105 742
Övriga förvaltningskostnader	1 008	2 175
Konsultarvoden	0	19 125
Övriga externa tjänster	39 738	19 165
Medlems- och föreningsavgifter	7 890	7 810
Summa övriga externa kostnader	<u>204 304</u>	<u>170 432</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	120 750	119 000
Sociala kostnader	32 424	35 268
Summa arvoden, personalkostnader	<u>153 174</u>	<u>154 268</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 528	6 005
Övriga ränteintäkter	269	519
Summa finansiella intäkter	<u>4 797</u>	<u>6 524</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden*	277 849 650	277 312 374
Inköp/Aktiveringar	120 000	537 276
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 969 650	277 849 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 751 934	-10 409 536
Årets avskrivningar	-2 347 198	-2 342 398
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 099 132	-12 751 934
Utgående planenligt värde	<u>262 870 518</u>	<u>265 097 716</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>377 575 625</u>	<u>379 802 823</u>

*Statligt bidrag avseende laddboxar har erhållits vid två tillfällen.
2021, 38 294 kr och 2020, 62 481 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	221 000 000	178 800 000
Taxeringsvärde mark	85 207 000	91 207 000
	<hr/>	<hr/>
	306 207 000	270 007 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	300 000 000	264 000 000
Lokaler	6 207 000	6 007 000
	<hr/>	<hr/>
	306 207 000	270 007 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 735	27 735
Årets anskaffningar (brytskydd dörrar)	110 323	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 058	27 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 188	-16 641
Årets avskrivningar	-27 612	-5 547
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 800	-22 188
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>88 258</u>	<u>5 547</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	9 133	9 095
Övriga fordringar	59 740	64 073
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>68 873</u>	<u>73 168</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 965 604
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 465 604
Stadshypotek	0,53	2024-05-31	14 752 580
Stadshypotek	0,53	2024-05-31	8 542 276
Stadshypotek	2,83	2026-06-01	16 384 808
Summa skulder till kreditinstitut			73 110 872
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 258 672
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			70 852 200
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			61 817 512

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	92 750 000	92 750 000
Summa ställda säkerheter	92 750 000	92 750 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	9 699	8 712
Skulder till MBF	0	2 500
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 699</u>	<u>11 212</u>

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Malin Adenås
Ordförande

Meysar Abduljabbar
Ledamot

Samantha Kalén
Ledamot

Victor Hugo Limachi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

MALIN ADENÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 10:18:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Elisabeth Adenås

Datum

Malin Adenås

Leveranskanal: E-post

SAMANTHA KALÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 11:38:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Samantha Kalén

Datum

Samantha Kalén

Leveranskanal: E-post

MEYSER ABDULJABBAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 15:42:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MEYSER MUHANNAD
ABDULJABBAR

Datum

Meyser Abduljabbar

Leveranskanal: E-post

VICTOR HUGO LIMACHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 15:51:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR HUGO LIMACHI

Datum

Victor Hugo Limachi

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 19:44:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragonen 1 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 oss 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 oss 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragonen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-16 19:43:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post