
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Draken
Org nr: 769616-3307



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Draken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år då föregående års resultat till stort påverkades av erhållen försäkringsersättning och att man inväntat besked kring försäkringsfrågan och därigenom valt att inte satsa på övrigt underhåll innevarande verksamhetsperiod. Under året har underhåll gjorts i form av balkongrenoveringar och man har även lyckats minska både värmekostnader samt vattenkostnader för perioden. Elkostnaderna har ökat något medan sophanteringskostnaderna förblivit desamma.

Samtidigt har räntekostnaderna ökat något, p.g.a. omsatt lån på 4 667 tkr per 2019-03-04 vilket föreningen passerat på att binda upp till 2024. Höjd årsavgift med 2,5 % per 2019-04-01 går i linje med planen att kunna göra årliga avsättningar till underhållsfond som motsvarar ett långsiktigt underhållsbehov och att på sikt nå ett positivt balanserat resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning innan fondavsättning men ett negativt saldo efter fondavsättningen. Justerat för föreningens extraordinära intäkter och kostnader så har föreningens resultat efter avsättning till underhållsfond varit negativt flera år i rad, vilket kan komma att påverka framtida avgifter för respektive bostadsrättsinnehavare, eftersom föreningen över tid måste ta ut avgifter som täcker de kostnader föreningen har, inklusive avsättningar till underhållsfond. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjd årsavgift per 2020-04-01 med 2,5 %.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 907% till 1307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 588 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen heter bostadsrättsföreningen Draken. Fastigheten på Gelbgjutargatan 16-22 köptes i september 2007 av tidigare ägaren Stenloch Förvaltnings AB. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset i Bromma.

Fastigheten Gelbgjutargatan 16 är byggd under 1800-talets första hälft. Huset som benämns Västra Fridhem totalrenoverades 1990-1991. Fastigheten Gelbgjutargatan 18 är byggd 1990-1991 och benämns Rosenholm.

Fastigheten Gelbgjutargatan 20-22 är byggd någon gång under 1870-talet och tillhörde tidigare gården Hjertmanskärr och var belägen närmare Munksjön. Vid skapandet av området flyttades huset från sin ursprungliga plats till där det står idag. Huset totalrenoverades 1990-1991.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-29 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-29.

Fastighetens värdeår är 1990. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelse och bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna

Genuin miljö

Husen är samlade kring tre innergårdar i genuin miljö. Vissa hus är K-märkta.

Kålgården är inventerat, dokumenterat och klassat som bevarandeområde. Det innebär att vi är ålagda att bevara utseendet på gårdarna i ursprungligt skick. Därför måste vi alltid först diskutera med föreningens styrelse när det till exempel gäller:

- Uppsättning av markiser.
- Gräva nya eller förändra befintliga rabatter.
- Exteriör målning.
- Bygga upp altaner och uteplatser, staket, grindar, vind och solskydd etc.
- Ta bort grus, stensättningar, gångar eller övertäcka befintliga stenpartier.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 32 lägenheter. Samtliga lägenheter ägs av föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
8	14	10	32

Totalyta byggnader 2 249 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2 163 m²

Årets taxeringsvärde 36 872 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 27 187 000 kr

Gemensamhetsanläggningar

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning	Antal
Parkeringar	14 stycken
Innergårdar	3 stycken
Tvättstugor	3 stycken
Förrådsbyggnad	1 stycken

Byggnadens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 79 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. *IN*

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 630 tkr (280 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Balkongrenoveringar	79 045

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning inkl. fastighetskötsel
Länsförsäkringar	Försäkringar
Com Hem AB	Kabel-TV
Jönköpings Energi	Fjärrvärme, El nätleverantör, El leverans
Suez Recycling AB	Avfall återvinning
GT-hiss AB	Serviceavtal hiss
Inspecta AB	Besiktning hiss
Handelsbanken Stadshypotek	Långgivare <i>W</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Hellberg	Ordförande	2020
Maria Aspegren	Sekreterare	2020
Emil Svensson	Ledamot	2021
Nicoline Vackerberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jesper Arvidsson	Suppleant	2021
Beth-Yvonne Broo	Suppleant	2021
Ragnar Rosenqvist	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Nilsson, KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Emma Karlsdotter	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Berit Björkman	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Sunnåker (sammankallande)	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjd årsavgift per 2020-04-01 med 2,5 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) *IN*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 683	1 630	1 615	1 614	1 576
Resultat efter finansiella poster	309	1 257	- 597	-84	-163
Årets resultat	309	1 257	-597	-84	-163
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	280	280	275	118	89
Balansomslutning	34 657	34 388	33 298	33 761	34 824
Soliditet	58 %	58 %	56 %	57 %	56 %
Likviditet	1 307 %	907 %	244 %	413 %	723 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	722	704	719	719	701
Ränta, kr/m ²	92	86	131	178	208
Underhållsfond, kr/m ²	859	638	347	73	90
Lån, kr/m ²	6 299	6 550	6 550	6 660	6 744

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 844 254	1 930 804	0	1 380 527	-2 460 074	1 257 431
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 257 431	-1 257 431
Reservering underhållsfond				630 000	-630 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-79 045	79 045	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						309 411
Vid årets slut	17 844 254	1 930 804	0	1 931 482	-1 753 598	309 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 202 642
Årets resultat	309 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-630 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	79 045
Summa	-1 444 187

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 444 187

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 682 967	1 630 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 700	1 499 685
Summa rörelseintäkter		1 777 667	3 130 170
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-756 224	-1 164 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 585	-192 781
Personalkostnader	Not 6	-32 102	-51 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-278 647	-278 675
Summa rörelsekostnader		-1 267 558	-1 687 330
Rörelseresultat		510 109	1 442 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 552	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-206 250	-185 473
Summa finansiella poster		-200 698	-185 409
Resultat efter finansiella poster		309 411	1 257 431
Årets resultat		309 411	1 257 431

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 675 859	31 954 507
Summa materiella anläggningstillgångar		31 675 859	31 954 507
Summa anläggningstillgångar		31 675 859	31 954 507
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 718	6 551
Övriga fordringar	Not 12	27 348	25 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 618	97 367
Summa kortfristiga fordringar		93 684	129 626
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 887 928	2 303 690
Summa kassa och bank		2 887 928	2 303 690
Summa omsättningstillgångar		2 981 612	2 433 316
Summa tillgångar		34 657 471	34 387 823

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 775 058	19 775 058
Fond för yttre underhåll		1 931 482	1 380 527
Summa bundet eget kapital		21 706 540	21 155 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 753 598	-2 460 074
Årets resultat		309 411	1 257 431
Summa fritt eget kapital		-1 444 187	-1 202 642
Summa eget kapital		20 262 353	19 952 943
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 167 000	14 166 667
Summa långfristiga skulder		14 167 000	14 166 667
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	36 830	113 538
Skatteskulder	Not 17	3 342	2 062
Övriga skulder	Not 18	900	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	187 046	152 073
Summa kortfristiga skulder		228 118	268 213
Summa eget kapital och skulder		34 657 471	34 387 823

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113
Cirkulationspump	Linjär	10	2021
Ombyggnad av lägenhet	Linjär	40	2052
Fjärrvärmecentral	Linjär	25	2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 624 167	1 584 651
Hyror, p-platser	58 800	59 150
Rabatter	0	-12 966
Summa nettoomsättning	1 682 967	1 630 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 840	31 620
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	12 518	11 798
Inkassointäkter	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-20
Övriga rörelseintäkter, rep lght,	167	6 073
Försäkringsersättningar	0	1 450 034
Summa övriga rörelseintäkter	94 700	1 499 685

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll (balkongreovering)	-79 045	0
Reparationer	-132 666	-686 231
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 064	-42 784
Försäkringspremier	-30 497	-25 599
Kabel- och digital-TV (utökad tjänst)	-83 020	-34 242
Serviceavtal (GT hiss)	-570	-2 138
Obligatoriska besiktningar (takbesiktning)	-4 541	-1 715
Snö- och halkbekämpning	-27 898	-24 506
Drift och förbrukning, övrigt (Bolagsverket samt utlägg)	-1 904	-1 500
Förbrukningsinventarier (lysrör, bågfil, träskافت, stege, färg)	-4 470	-1 341
Vatten	-54 442	-55 744
Fastighetsel	-54 329	-46 297
Uppvärmning	-193 449	-197 634
Sophantering och återvinning	-42 870	-44 297
Förvaltningsarvode drift (klippning av fruktträd)	-2 459	0
Summa driftkostnader	-756 224	-1 164 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-165 398	-155 320
Lokalkostnader	0	-709
Arvode, yrkesrevisorer (kostnader delvis tagna föreg. år)	-13 100	-18 088
Övriga förvaltningskostnader (möteskostnader, andrahandsuthyrning)	-9 098	-1 949
Kreditupplysningar	-390	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 698	-14 066
Bankkostnader	-1 900	-1 750
Summa övriga externa kostnader	-200 585	-192 781

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-40 000
Sociala kostnader	-7 102	-11 845
Summa personalkostnader	-32 102	-51 845

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-233 729	-233 757
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-17 967
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 918	-16 875
Avskrivning Installationer	0	-10 076
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-278 647	-278 675

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	64
Övriga ränteintäkter (SBAB, 2018 samt 2019)	5 536	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 552	64

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-205 874	-184 933
Övriga räntekostnader	-376	-540
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-206 250	-185 473

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 132 054	27 132 054
Mark	5 604 702	5 604 702
Standardförbättringar	1 139 338	1 139 338
Summa anskaffningsvärden	33 876 094	33 876 094

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 652 544	-1 418 787
Standardförbättringar	-269 044	-224 126
	-1 921 588	-1 642 913
Årets avskrivningar byggnader	-233 729	-233 757
Årets avskrivningar standardförbättringar	-44 918	-44 918
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 200 235	-1 921 588

Restvärde enligt plan vid årets slut	31 675 859	31 954 506
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	25 245 781	25 479 510
Mark	5 604 702	5 604 702
Standardförbättringar	825 376	870 294

Taxeringsvärden

Bostäder	36 872 000	27 187 000
Totalt taxeringsvärde	36 872 000	27 187 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 400 000</i>	<i>19 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 472 000</i>	<i>7 587 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-183	-350
Kundfordringar	6 901	6 901
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 718	6 551

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	27 348	25 708
Summa övriga fordringar	27 348	25 708

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 060	30 497
Förutbetalda driftkostnader	285	3 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	39 943
Förutbetald renhållning	0	3 048
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 273	20 754
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 618	97 367

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 007 042	1 507
Transaktionskonto	880 886	2 302 183
Summa kassa och bank	2 887 928	2 303 690

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 167 000	14 166 667
Långfristig skuld vid årets slut	14 167 000	14 166 667

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2019-03-04	4 666 667,00	-4 666 667,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-06-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-03-28	0,00	4 667 000,00	0,00	4 667 000,00
Summa			14 166 667,00	333,00	0,00	14 167 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	36 830	113 538
Summa leverantörskulder	36 830	113 538

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	44 064	42 784
Debiterad preliminärskatt	-40 722	-40 722
Summa skatteskulder	3 342	2 062

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	900	540
Summa övriga skulder	900	540

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	533	3 325
Upplupna elkostnader	3 640	3 367
Upplupna värmekostnader	29 241	19 000
Upplupna kostnader för renhållning	0	700
Upplupna revisionsarvoden	15 600	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 032	107 681
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 046	152 073

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 790 000	23 790 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *YN*

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2020-03-04
Ort och datum



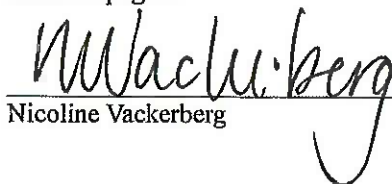
Bengt Hellberg



Maria Aspegren



Emil Svensson



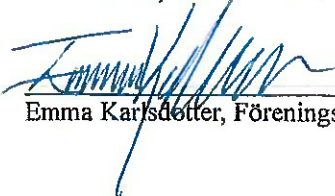
Nicoline Vackerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats,
datum 2020-03-11

KPMG AB



Olle Nilsson, Auktoriserad revisor



Emma Karlsdötter, Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken, org. nr 769616-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den 11 mars 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Emma Karlsdotter

Förtroendevald revisor