

Årsredovisning för

HSB Brf Dragonen i Märsta

714800-0222

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta, 714800-0222, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:188 och 3:189 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 004 m². Taxeringsvärdet är 141 852 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 104 172 000 tkr och markvärdet 37 680 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam i fastighetsförsäkringen ingår sedan 2020 inte bostadsrättstillägget varav varje innehavare måste teckna enskilda försäkringar.

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

Brf Dragonen i Märsta är momsregistrerad med anledning av enhetsmätning av el (s k IMD).

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

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

Av föreningens 180 lägenheter har under året 15 överlåtits.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

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

Förvaltning

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

Övrigt

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

cl

Arvoden och ersättning till förtroende valda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 94 600 kronor och till revisorerna med 4 730 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas med 1 000kr per bevisat styrelsemöte. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. Timersättning för dem som utför extra arbete skall ersättas med 200kr/tim

Allmänt om verksamheten

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Åke Wiklund

Maria Karlsson

Lars Carlsson

Annika Sjöström

Tiina Declercq

Bo Wiberg

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot, vice sekreterare

Ledamot

HSB-ledamot

Suppleanter

Susanne Klang

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åke Wiklund, Lars Carlsson, Tiina Declercq och Susanne Klang

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 234 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisor har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Styrelsen har utgjort valberedning.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige	
Åke Wiklund	Ordinarie
Maria Karlsson	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 288	10 707	10 368	10 050	9 258
Årets resultat, tkr	1 592	-37	1 160	1 858	2 861
Fond för yttre underhåll, tkr	8 206	9 699	9 607	8 690	7 063
Belåning, kr/kvm totalyta	1 912	1 965	1 539	617	623
Räntekänslighet*	2,7	3	2,3	-	-
Soliditet, %	38	35	38	56	51
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	697	683	683	651	620
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	282	286	329	-	-

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

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

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 053 250	9 699 002	4 362 548	-36 578
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 492 806	1 456 228	36 578
Årets resultat				1 592 342
	1 053 250	8 206 196	5 818 776	1 592 342

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e juni 2020. På stämman deltog 8 medlemmar..

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Årlig besiktning

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

Överlåtelser

Av föreningens 180 lägenheter har under året 15 överlåtits.

01

Ombyggnad och underhåll

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

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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror

Från den 1/1 2021 höjs månadsavgifterna med 2%.

Planerade underhåll och investeringar

Underhåll 2021

Installera 6st. ladd-platser för elbilar.

- Byta ut gammal belysning i trapphus/tvättstugor samt källargångar till ledbelysning med rörelseindikator.

- Obligatorisk ventilationskontroll.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 818 776
Årets resultat	1 592 342
	7 411 118
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 411 118
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	378 125
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-896 600
Balanserat resultat efter disposition	6 892 643
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 206 196
Årets förändring enligt ovanstående disposition	518 475
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 724 671

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

66

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 287 504	10 707 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 098 267	-6 359 278
Planerat underhåll	4	-378 125	-2 848 806
Fastighetsskatt		-295 740	-286 379
Avskrivningar	5	-1 610 279	-814 168
		<u>-8 382 411</u>	<u>-10 308 631</u>
Rörelseresultat		1 905 093	398 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 728	1 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-315 479	-437 139
		<u>-312 751</u>	<u>-435 305</u>
Årets resultat		1 592 342	-36 578

CG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	37 337 018	36 073 095
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	9	3 284 832	3 490 134
		<u>41 821 850</u>	<u>40 763 229</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 822 350</u>	<u>40 763 729</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 149	3 418
Avräkningskonto HSB		2 057 346	2 026 352
Övriga fordringar	12	82 663	57 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	289 732	394 294
		<u>2 433 890</u>	<u>2 481 561</u>
Kassa och bank	14	69 639	74 497
Summa omsättningstillgångar		<u>2 503 529</u>	<u>2 556 058</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 325 879</u>	<u>43 319 787</u>

CG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll		8 206 196	9 699 002
		<u>9 259 446</u>	<u>10 752 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 818 776	4 362 548
Årets resultat		1 592 342	-36 578
		<u>7 411 118</u>	<u>4 325 970</u>
Summa eget kapital		<u>16 670 564</u>	<u>15 078 222</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 417 500	24 257 500
		<u>17 417 500</u>	<u>24 257 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	6 832 500	660 000
Leverantörsskulder		564 224	832 565
Skatteskulder		40 333	29 092
Övriga kortfristiga skulder	17	1 494 026	1 367 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 306 732	1 095 216
		<u>10 237 815</u>	<u>3 984 065</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 325 879</u>	<u>43 319 787</u>

Ch

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 592 342	-36 578
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 610 279	814 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 202 621	777 590
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	78 666	-41 515
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 250	-2 196 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 362 537	-1 460 093
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 668 900	-3 326 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 668 900	-3 326 651
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 402 500
Amortering av långfristiga skulder	-667 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667 500	5 402 500
Årets kassaflöde	26 137	615 756
Likvida medel vid årets början	2 100 848	1 485 093
Likvida medel vid årets slut	2 126 985	2 100 849
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 057 346	2 026 352
Kassa och bank	69 639	74 497
	2 126 985	2 100 849

6

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

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.

Av föreningens lån förfaller 6 342 500 kr till omförhandling under 2021 och kommer att redovisas som kortfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	96 600	71 000
Mötesarvode	62 000	55 660
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	7 140
Arvode för vald revisor	4 800	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	57 768	97 295

Ch

Utbildning och konferenser	2 500	22 250
Sociala kostnader	56 388	64 580
	280 056	322 925

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 836 092	8 662 812
Årsavgifter lokaler	321 564	315 264
Hysesintäkter lokaler	117 096	114 345
Hysesintäkter garage och p-platser	458 664	423 983
Försäkringsersättning	-	216 967
Intäkter el	325 531	518 513
Övriga intäkter	408 119	455 474
	10 467 066	10 707 358
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 562	-
	10 287 504	10 707 358

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 148 995	1 085 750
Löpande underhåll	379 729	398 005
El	1 132 910	1 196 941
Uppvärmning	688 202	909 960
Vatten	465 187	316 600
Sophämtning	275 483	309 229
Fastighetsförsäkring	179 172	137 700
Förvaltningskostnader	659 338	639 560
Extern revision	17 513	19 500
Personalkostnader	284 582	322 925
Kabel-TV	64 717	64 760
Bredband	278 549	279 432
Vinterskötsel	18 884	103 540
Övrig drift	505 006	575 376
	6 098 267	6 359 278

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	242 179
Utfört underhåll installationer	332 750	36 104
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	2 418 281
Utfört underhåll mark	-	113 554
Utfört underhåll garage och parkering	32 625	-
Utfört underhåll övrigt	12 750	38 688
	378 125	2 848 806

CG

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 404 977	608 866
Markanläggningar	205 302	205 302
	<u>1 610 279</u>	<u>814 168</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	365	681
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 363	1 153
	<u>2 728</u>	<u>1 834</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	315 479	325 393
Övriga finansiella kostnader	-	111 746
	<u>315 479</u>	<u>437 139</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	58 440 637	38 770 801
-Årets anskaffningar	2 668 900	19 669 836
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>61 109 537</u>	<u>58 440 637</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 367 542	-21 758 676
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 404 977	-608 866
	<u>-23 772 519</u>	<u>-22 367 542</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>37 337 018</u>	<u>36 073 095</u>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnader - lokaler	3 172 000	3 172 000
	<u>104 172 000</u>	<u>104 172 000</u>

Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	680 000	680 000
	<u>37 680 000</u>	<u>37 680 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>141 852 000</u>	<u>141 852 000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 106 040	4 106 040
	<u>4 106 040</u>	<u>4 106 040</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-615 906	-410 604
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 302	-205 302
	<u>-821 208</u>	<u>-615 906</u>

cen

Redovisat värde vid årets slut 3 284 832 3 490 134

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	16 343 185
Årets anskaffningar	-	3 326 651
Omklassificeringar	-	-19 669 836
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 702	4 831
Övriga kortfristiga fordringar	76 961	52 666
	82 663	57 497

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	83 683	83 678
Räntelntäkter	1	-
Fastighetsförsäkring	206 048	179 172
Övrigt	-	131 444
	289 732	394 294

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	1 170
Resurs Bank	-	72 472
Swedbank	-	855
Handelsbanken	69 639	-
	69 639	74 497

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	106449	1,54	2023-06-30	4 375 000	4 625 000
Stadshypotek	106450	1,11	2021-06-30	3 500 000	3 700 000
Stadshypotek	152743	1,49	2021-01-14	2 842 500	3 000 000
Stadshypotek	294750	0,76	2025-07-30	7 580 000	7 660 000
Stadshypotek	307114	0,59	2022-09-30	2 992 500	2 932 500
Stadshypotek	220891	1,06	2024-10-30	2 960 000	3 000 000
				24 250 000	24 917 500
Nästa års beräknade amortering				-490 000	-660 000
Nästa års omförhandling av lån				-6 342 500	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 417 500	24 257 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				20 927 500	21 617 500

66

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 050 000	25 050 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	25 050 000	25 050 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	6 832 500	660 000
	6 832 500	660 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	1 500	-
Arbetsgivaravgift	1 571	-
Inre fond	1 490 955	1 367 192
	1 494 026	1 367 192

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	-	6 550
Förutbetalda hyror och avgifter	853 459	839 006
Upplupna räntekostnader	21 883	34 652
Upplupen el	160 107	159 028
Upplupen värme	54 542	36 618
Upplupen sophämtning	196 741	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	19 362
	1 306 732	1 095 216

Ch

Märsta 2021-02.24



Åke Wiklund



Maria Karlsson



Lars Carlsson



Annika Sjöström



Tiina Declercq



Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03.07



BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Comelia Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Märsta, org.nr. 714800-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

CG

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Mårsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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.

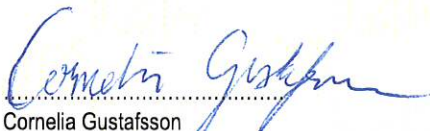
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Anmärkning:

Vid revisionen har framkommit att det inte finns någon föreningsvald revisor i föreningen. Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala den 7 / 3 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Dragonen i Märsta
Org.nr: 714800-0222

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2020

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i själva årsredovisningen som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2020 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen. Däremot har jag under revisionen gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen, samt även kommer upplysa om i revisionsberättelsen.

Ingen förtroendevald revisor utsedd av stämman

Enligt föreningens stadgar skall föreningen ha två revisorer varav föreningsstämman utser den ena och HSB Riksförbund utser den andra. På föreningsstämman utsågs ingen förtroendevald revisor, vilket jag även anmärkt på i revisionsberättelsen. Den förtroendevalda revisorn har oftast en god kännedom om den löpande verksamheten och fyller en viktig funktion i revisionsarbetet. Jag har, till följd av att ingen förtroendevald revisor utsetts, utfört en utökad granskning.

Jag förutsätter att denna skrivelse behandlas av styrelsen och protokollförs.

Uppsala 2021-02-08

Med vänliga hälsningar
BoRevision i Sverige AB


Cornelia Gustafsson

