



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB Brf Dragonen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Märsta (714800-0222) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade 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 serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:188 och 3:189 som byggdes år 1963.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår sedan 2013 även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 180 lägenheter har under året 20 överlåtits.

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, 24 A-E.

Lägenheter:	180,	12.682,5 kvm
Lokaler och förråd:	85,	(varav 2 st med bostadsrätt)
Varmgarage:	32	
Kallgarage:	45	
Motorvärmplatser:	32	

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där även medlemmar med köpt parkeringstillstånd får stå.

- I föreningen finns bastu samt ett gym.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Dragonen är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 t o m första kvartalet 2017.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2017. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2017**Ordinarie**

Åke Wiklund	ordförande
Maria Karlsson	vice ordförande
Lars Carlsson	sekreterare
Annika Sjöström	vice sekreterare
Bo Wiberg	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Tiina Declercq	fritidsorganisatör
Vakant	HSB Arlandas representant

P

Vid stämman 2018 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Maria Karlsson och Annika Sjöström samt suppleanten Tiina Declercq.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Åke Wiklund, Lars Carlsson, Maria Karlsson och Tuija Källgren, två i förening.

Revisor har varit Bernt Johansson med Maj-Inger Sjöstedt som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representant vid HSBs stämma har varit Lars Carlsson med Maria Karlsson som ersättare.

Styrelsen har utgjort valberedning.

Fritidskommittén har bestått av Helene Andersson, Pia Thorson, Tiina Declercq och Monica Carlsson.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämmen beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 44 800 kronor och till revisorerna med 4 800 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta ska tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Dragonen. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Övrigt

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Dragonen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Årets underhåll 2017

- Total upprustning av gårdarna
- Byte av 4 st tvättmaskiner
- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av husgavlar i nr 19 A och 21 A
- Ny detaljerad underhållsplan

Aktiviteter 2017

I juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Arenberga och Husaren till Grythyttan.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2017 med 5 % till i genomsnitt 651 kr/kvm och år. Hyrorna höjdes även för lokaler och förråd, garage och p-platser med 5 %.

Månadsavgifterna och hyrorna kommer att höjas planenligt med 5 % även för 2018 och avsättning till den inre reparationsfonden återinförs.

Verksamhet under kommande år

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

Underhåll 2018

- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av husgavlar i nr 20 A och 22 A.
- Installation av bergvärme och solceller.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	10 050	9 258	8 839	8 422	7 115
Rörelseresultat tkr	1 983	2 986	2 680	584	-828
Resultat efter finansiella poster tkr	1 858	2 861	2 664	692	-689
Balansomslutning tkr	25 029	23 836	22 172	9 861	9 281
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	651	620	590	562	535
Fond för yttre underhåll, tkr	8 690	7 063	5 300	4 600	5 200
Soliditet %	56	51	42	67	63

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	1 053 250	7 062 717	1 119 720	2 860 733
Reservering till UH -fond		2 036 000	-2 036 000	
Uttag ur UH- fond		-408 952	408 952	
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			2 860 733	-2 860 733
Årets resultat				1 857 953
Belopp vid årets slut	1 053 250	8 689 765	2 353 405	1 857 953

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 353 405
Årets resultat	1 857 953
	4 211 358

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 295 000
Uttag från fond för yttre underhåll	-1 377 930
Balanserat resultat	3 294 288
	4 211 358

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

P

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning (kr)			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	10 050 484	9 258 189
Summa rörelseintäkter		10 050 484	9 258 189
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 514 740	-4 926 812
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 377 930	-408 952
Övriga externa kostnader	Not 6	-204 720	-166 890
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-155 600	-160 453
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-814 168	-608 866
Summa rörelsekostnader		-8 067 158	-6 271 973
Rörelseresultat		1 983 326	2 986 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		427	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 800	-126 987
Summa finansiella poster		-125 373	-125 483
Resultat efter finansiella poster		1 857 953	2 860 733
Resultat före skatt		1 857 953	2 860 733
Årets resultat		1 857 953	2 860 733

Balansräkning (kr)		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 8	22 721 729	19 429 857
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	1 874 708
Summa materiella anläggningstillgångar		22 721 729	21 304 565
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		22 811 729	21 394 565
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		92 561	110 256
Övriga fordringar	Not 11	49 859	56 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	447 691	416 545
Summa kortfristiga fordringar		590 111	583 579
Kassa och bank	Not 13	1 627 545	1 857 489
Summa omsättningstillgångar		2 217 656	2 441 068
SUMMA TILLGÅNGAR		25 029 385	23 835 633

EGET KAPITAL OCH SKULDERBundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll	8 689 765	7 062 717
Summa bundet eget kapital	9 743 015	8 115 967

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 353 405	1 119 720
Årets resultat	1 857 953	2 860 733
Summa fritt eget kapital	4 211 358	3 980 453

Summa eget kapital	13 954 373	12 096 420
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 820 000	7 900 000
Summa långfristiga skulder		7 820 000	7 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		455 517	1 285 724
Skatteskulder		2 396	0
Övriga skulder	Not 15	1 484 774	1 615 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 312 325	938 486
Summa kortfristiga skulder		3 255 012	3 839 213

Summa skulder	11 075 012	11 739 213
----------------------	-------------------	-------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	25 029 385	23 835 633
---------------------------------------	-------------------	-------------------

P

Noter**Not 1****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

HSB Brf Dragonen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2015 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	60
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
Ventilation	25
Inre ytskikt	120
Styr och övervakning	15
Övrigt	120
Balkonger	30
Markanläggning	20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 193 tkr.

Not 2**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkning när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

2

Not 3

Nettoomsättning	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	8 250 192	7 861 601
Årsavgifter lokaler	300 252	285 960
Hyror lokaler och förråd	124 040	120 801
Hyror garage	380 769	360 478
Hyror P-platser	68 274	51 635
Elförbrukning medlem	528 056	527 406
Internetabonnemang	268 085	0
Övriga intäkter	130 816	50 308
Brutto	10 050 484	9 258 189

Not 4

Driftskostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringar	194 325	151 351
Försäkringsskador	238 142	7 875
Förvaltningsarvoden	393 152	382 491
Renhållning	265 732	258 438
Fastighetsskötsel	994 186	995 611
Uppvärmning	1 507 799	1 491 549
VA-avgifter	354 544	283 368
El	853 640	841 595
Kabel-TV/Internet	334 739	67 572
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	276 500	249 680
Underhåll, löpande	101 981	197 282
Summa	5 514 740	4 926 812

Not 5

Periodiskt underhåll	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Underhåll, periodiskt	1 377 930	408 952
Summa	1 377 930	408 952

Not 6

Övriga externa kostnader	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision, extern	10 063	17 988
Juristkostnader	25 625	8 532
Föreningsavgifter	53 500	53 500
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	80 771	51 206
Diverse kostnader	34 761	35 664
Summa	204 720	166 890

Not 7**Personalkostnader och arvoden****2017****2016**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden förtroendevalda

Styrelsearvode, fast	44 800	44 400
Sammanträdesersättning	36 802	43 830
HSB-representant	7 660	7 500
Revisionsarvode	4 400	4 400
Övrigt arvode	30 010	27 842
Arbetsgivaravgifter	31 928	32 481
Summa	155 600	160 453

Not 8**Byggnader och mark****2017-12-31****2016-12-31**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:188 o 3:189 i Märsta

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 770 801	21 850 291
Årets investering balkonger	0	16 920 510
Årets investering markanläggning	4 106 040	0
Mark	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 076 841	39 970 801
Ingående avskrivningar byggnader	20 540 944	19 932 078
Årets avskrivningar byggnader	608 866	608 866
Årets avskrivning markanläggning	205 302	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	21 355 112	20 540 944
Utgående restvärde	22 721 729	19 429 857
Bokförda värden byggnader	17 620 991	18 229 857
Bokförda värden markanläggning	3 900 738	0
Bokförda värden mark	1 200 000	1 200 000

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 110 062 000 kr. Värdeår 1963.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnader</u>
Bostäder/hyreshus	76 000 000	31 000 000	107 000 000
Lokaler	2 542 000	520 000	3 062 000
Summa	78 542 000	31 520 000	110 062 000

Not 9**Pågående nyanläggningar och förskott****2017-12-31****2016-12-31**

Ingående anskaffningar	1 874 708	13 921 620
Årets anskaffningar	2 231 332	1 874 708
Omklassificering till byggnad och mark	-4 106 040	-13 921 620
Utgående redovisat värde	0	1 874 708

Pågående nyanläggning avser markarbeten.

Not 10

Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i HSB Arlanda	90 000	90 000
Summa	90 000	90 000

Not 11

Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	0	15 244
Skattekonto	4 831	41 534
Övriga fordringar	45 028	0
Summa	49 859	56 778

Not 12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsel, 4:e kvartalet	135 435	132 266
Kabel-TV, 1:a kvartalet	16 191	16 179
Försäkringspremie	161 448	142 744
eGain, 1:a kvartalet	11 014	10 864
Home Solutions, 1:a kvartalet	19 613	16 459
Bredbandsbolaget	67 500	67 500
Förutbetald räntekostnad	10 427	10 533
Förutbetalt/upplupet övrigt	26 063	20 000
Summa	447 691	416 545

Not 13

Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 480	3 209
Swedbank	1 554 455	1 783 097
Resurs Bank	71 610	71 183
Summa	1 627 545	1 857 489

Not 14

Skulder till kreditinstitut		2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek, bundet till 2020-07-30	ränta 1,60 %	7 820 000	7 900 000
Summa		7 820 000	7 900 000
Varav kortfristig del		80 000	80 000

Årets amortering uppgick till 80 000 kr. De kommande 5 åren beräknas 400 000 kr amorteras.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	8 203 000	8 203 000
Summa	8 203 000	8 203 000

P

Not 15

Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll	1 484 263	1 592 553
Avdragen skatt	250	623
Sociala avgifter	261	470
Övriga kortfristiga skulder	0	21 357
Summa	1 484 774	1 615 003

Not 16

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen elkostnad	75 926	47 543
Upplupen uppvärmningskostnad	217 219	0
Beräknade revisionskostnader BoRevision	14 000	17 500
Förutbetalda avgifter och hyror	876 553	814 740
Upplupet underhåll	24 105	11 063
Upplupen försäkringsskada	33 541	0
Upplupet övrigt	70 981	47 640
Summa	1 312 325	938 486

Märsta 2018-04-05



Åke Wiklund



Maria Karlsson



Lars Carlsson



Annika Sjöström



Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-05-03

Bernt Johansson
Av föreningen vald revisorNiclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

[Signature]

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Märsta för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 / 5 - 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Bertt Johansson

Av föreningen vald revisor