

Årsredovisning 2020

Brf Dragontorpet

Org nr 716420-3858



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dragontorpet, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade 1991 fastigheten Träklotsen 10 i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 475 kvm. Föreningen disponerar 18 parkeringsplatser belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök + alkov
- 11 st 1 ½ rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos IF som inkluderar bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna själva inte behöver ha ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 42 065 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 465 000 kr och markvärde 15 600 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

ME
AS SB

Övriga avtal

Hissar	Kone
Undercentral	Caverion
Frånluftsaggregat	Caverion
Garageport	Assa Abloy
Hushållssopor och kompost	Seom
Övriga kärl i soprummet	Suez
Kabel-TV	C-Com
Elektriska installationer	Strömstyrkan
Städning	Städdax
Innergården	ReGarden

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1991-07-29.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. År 2019 sänktes årsavgiften med 15% och har under 2020 varit oförändrad. Årsavgiften uppgår till 686 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, eller enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Clary Julin	Ordförande
Marie Eriksson	Kassör
Simon Bergström	Ledamot
Angelika Sellén	Sekreterare
Sven-Olof Eriksson	Ledamot
Paula Mökander	Suppleant
David Lundholm	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

ME
402
AS
G
SB

Revisorer

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Ordinarie

Erik Davidsson
BoRevision AB

Suppleant

Valberedning

Ulrica Mickelsson
Christer Jacobsson

(sammankallande)

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2020 har vi haft pandemi att hantera och därför blev årsstämman uppskjuten till den 27 maj så vi kunde ha den utomhus på gården.

Belysningen runt om husfasaden har blivit utbytt. Även ny belysningsarmatur med LED vid gångvägen och grinden har installerats.

Styrsystemet för fläktarna är utbytt. Kontraktet med Caverion har sagts upp och löper ut 2021-12-31. Vi planerar då preliminärt att byta till ABC-rör.

Under hösten har provtagning av betongen på pelare och väggar i garaget tagits då det har visat sig behöva renovering/förstärkning. Efter att fått in 3 anbud har vi skrivit kontrakt med en entreprenör och arbetet påbörjas v.9 2021 och beräknas pågå i 3 månader. Arbeta med att hitta alternativa parkeringsplatser/garage under pågående arbete har pågått och det ser ut som att vi hittat garage i närheten till alla som hyr platser i garaget. Lånelöfte samt offert har skickats från Nordea.

Arbete med att sätta upp en hemsida samt mailadress till föreningen har påbörjats.

Planer att byta ut hissarna har påbörjats. Avtalet med Kone har sagts upp och löper ut 2021-12-31. Vi planerar då preliminärt att byta till ITK.

Gemensam städdag ägde rum den 17 oktober med städning och genomgång av gemensamma utrymmen. Planering av rensning av cyklar i cykelrummen påbörjats till våren 2021

Fastum erbjuder sina aktieägare att sälja sina aktier. Styrelsen beslutar att sälja föreningens aktier.

Fastum hade under året fullmakt att för föreningens räkning ombesörja samtliga rutiner som gäller medlems- och lägenhetsförteckningar inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar. Föreningens kontakt och förvaltare under året var Samira Elmesioö.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (52) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

Under året har två medlemmar utträtt från föreningen och en tillträtt.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Handwritten signatures in blue ink: ME, G, AS, SB.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 796	1 796	2 089	2 094	2 095
Resultat efter finansiella poster	85	51	302	585	503
Soliditet (%)	42,22	41,81	41,50	39,54	37,77
Skuldränta (%)	0,90	0,96	0,93	0,71	2,65
Lån per kvm bostadsyta	7 288	7 288	7 361	7 737	7 859
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43	43	55	58	59
Fastighetens belåningsgrad %	57	57	57	58	59
Årsavgift per kvm	686	686	808	808	808

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

ME
PBC
AS
JB

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 055 812	2 963 990	248 622	51 107	13 319 531
Disposition av föregående års resultat		196 700	-145 593	-51 107	0
Årets resultat				85 393	85 393
Belopp vid årets utgång	10 055 812	3 160 690	103 029	85 393	13 404 924

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 029
årets vinst	85 393
	188 422

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	196 700
i ny räkning överföres	-8 278
	188 422

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

MEG
SB
AS

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 796 160	1 795 709
Summa rörelseintäkter		1 796 160	1 795 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-937 025	-1 044 998
Övriga externa kostnader	4	-193 704	-102 430
Personalkostnader	5	-60 925	-60 847
Avskrivningar		-358 910	-358 910
Summa rörelsekostnader		-1 550 564	-1 567 185
Rörelseresultat		245 596	228 524
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 300	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-164 503	-177 417
Summa finansiella poster		-160 203	-177 417
Resultat efter finansiella poster		85 393	51 107
Årets resultat		85 393	51 107

ME GF
OAB SB
AS

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	30 109 017	30 467 927
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 109 017	30 467 927

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	81 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	81 700
Summa anläggningstillgångar		30 109 017	30 549 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 528 745	1 221 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 540	71 642
Summa kortfristiga fordringar		1 547 285	1 292 783

Kassa och bank

Kassa och bank		91 676	11 178
Summa kassa och bank		91 676	11 178
Summa omsättningstillgångar		1 638 961	1 303 961

SUMMA TILLGÅNGAR

31 747 978

31 853 588

MEJ
OK SJB
AS

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 055 812

10 055 812

Fond för yttre underhåll

3 160 690

2 963 990

Summa bundet eget kapital

13 216 502

13 019 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

103 029

248 622

Årets resultat

85 393

51 107

Summa fritt eget kapital

188 422

299 729

Summa eget kapital

13 404 924

13 319 531

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

15 676 869

8 281 000

Summa långfristiga skulder

15 676 869

8 281 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 181 000

9 757 369

Övriga skulder

63 634

62 834

Leverantörsskulder

79 153

86 403

Skatteskulder

118 734

114 636

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

223 664

231 815

Summa kortfristiga skulder

2 666 185

10 253 057

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 747 978

31 853 588

ME
AS

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		85 393	51 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		358 910	358 910
Förändring skatteskuld/fordran		4 098	2 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		448 401	412 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		51 033	-5 924
Förändring av leverantörsskulder		-7 250	4 141
Förändring av kortfristiga skulder		-7 351	3 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		484 833	414 903
Finansieringsverksamheten			
Försäljning värdepapper		81 700	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-180 500	-180 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-98 800	-180 500
Årets kassaflöde		386 033	234 403
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 175 523	941 119
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 561 556	1 175 522

ME EJ
Poe SB
AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 698 960	1 698 960
P-plats och garage	97 200	97 200
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-450
Öresutjämning	0	-1
	1 796 160	1 795 709

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	54 780	44 110
Städkostnader	90 108	98 625
Snöröjning/sandning	0	4 750
Serviceavtal	20 085	19 425
Hisskostnader	55 471	61 868
Besiktningsskostnader	33 366	3 625
Reparationer	60 921	41 359
Hissreparationer	0	2 281
Trädgård och utemiljö	533	0
Planerat underhåll	45 375	149 237
Fastighetsel	62 385	66 186
Uppvärmning	210 371	246 865
Vatten och avlopp	106 979	99 230
Avfallshantering	67 693	68 508
Försäkringskostnader	54 146	48 845
Kabel-tv	9 360	9 360
Förbrukningsinventarier	3 406	19 069
Förbrukningsmaterial	893	302
Fastighetsskatt	4 650	4 650
Kommunal fastighetsavgift	53 703	53 703
Städavgifter	2 800	3 000
	937 025	1 044 998

ME CJ
SB
AS

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto	1 830	1 220
Föreningsgemensamma kostnader	750	750
Revisionsarvode	18 725	18 700
Ekonomisk förvaltning	60 624	60 996
Bankkostnader	752	1 782
Underhållsplan	11 875	11 625
Konsultarvoden	88 956	0
Övriga poster	7 414	4 368
Övriga externakostnader	2 778	2 990
Öresutjämning	0	-1
	193 704	102 430

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	51 150	50 050
Sociala avgifter	9 775	10 797
	60 925	60 847

Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	164 502	177 217
Övriga räntekostnader	1	200
	164 503	177 417

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Ingående avskrivningar	-4 257 502	-3 898 592
Årets avskrivningar	-358 910	-358 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 616 412	-4 257 502
Redovisat värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående redovisat värde	30 109 017	30 467 927
Taxeringsvärden byggnader	26 465 000	26 465 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	42 065 000	42 065 000

ME
PGB
AS

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 550	262 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 550	262 550
Ingående avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum Förvaltning AB; 556730-0883	0	81 700
	0	81 700

43 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas har avyttrats under 2020.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	58 865	56 796
Avräkningskonto förvaltare	1 469 880	1 164 345
	1 528 745	1 221 141

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastum, förvaltning	16 200	15 156
If försäkring	0	54 146
C-com AB	2 340	2 340
	18 540	71 642

ME CJ
Gee SD
AS

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
NORDEA 39788723195	1,15	2020-05-20	0	2 499 994
NORDEA 39788723209	1,45	2021-05-19	2 000 000	2 000 000
NORDEA 3978836062	0,65	2022-11-16	6 322 000	6 461 000
NORDEA 39788892760	0,94	2020-03-16	0	4 077 375
NORDEA 39788904793	0,98	2020-05-22	0	3 000 000
NORDEA 39788962696	0,80	2022-03-16	4 035 875	0
NORDEA 39788968694	0,76	2023-05-17	2 499 994	0
NORDEA 39788968708	0,76	2023-05-17	3 000 000	0
Kortfristig del			-2 181 000	-9 757 369
			15 676 869	8 281 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 181 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

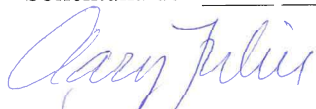
	2020-12-31	2019-12-31
El	6 552	7 165
Värme	29 223	32 248
Vatten	9 059	8 404
Renhållning	5 339	7 265
Räntekostnader	11 081	13 780
Konsult	1 494	0
Förutbetalda hyror/avgifter	142 566	144 603
Revisionsarvode	18 350	18 350
	223 664	231 815

ME CJ
JAC SB
AS

Not 14 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	31 484 000	31 484 000
	31 484 000	31 484 000

Sollentuna den 24 / 3 2021


Clary Julin

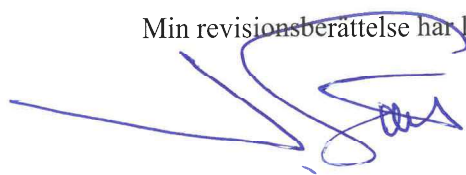

Marie Eriksson


Angelika Sellén


Simon Bergström


Sven-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 30/3 2021


Jörgen Götehed
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dragontorpet, org.nr. 716420-3858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragontorpet 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 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 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.

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 Brf Dragontorpet 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.

Stockholm den 30/3 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor