



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Anders Brolin	Ledamot	
Jakob Henriksson	Ledamot	
Björn Lindström	Ledamot	
Christer Nyström	Ledamot	
Rickard Aminoff	Ledamot	Avgått mars 2020

Beatrice Carlsson	Suppleant
Caroline Schiöld	Suppleant
Veronica Sjölin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Magdalena Agrell
Bengt Berg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tunet 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 3 flerbostadshus.

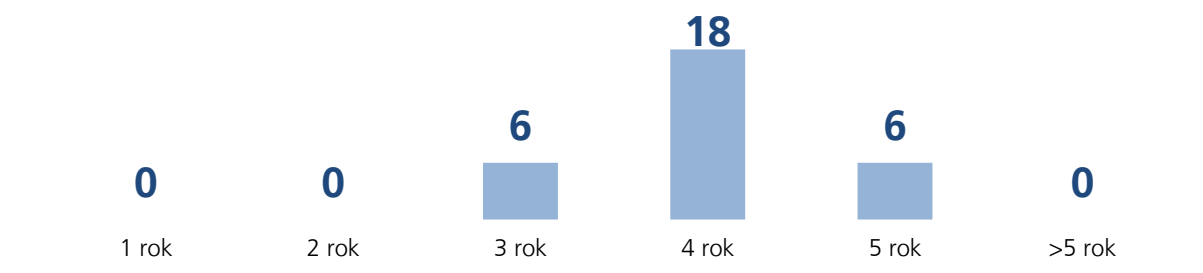
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 346 m², varav 2 701 m² utgör lägenhetsyta och 645 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Barnvagns- och cykelrum
Lägenhetsförråd

Kommentar

19 platser.
Finns i respektive hus markplan.
På vindsvåning i respektive hus.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2019	
Rensning av ventilation	2019	
Förstärkning av golvbeläggning i garage	2018	
Byte av ventilationsfilter	2018	

Planerat underhåll	År
Underhåll av ekdörrar	2020
Inspektion/underhåll av balkongskivor	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Fastighetsskötsel	City Förvaltning
Städning	City Förvaltning
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Suez Recycling
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	Stor-Stockholms Plåt AB
Service garagedörrar	Una portar

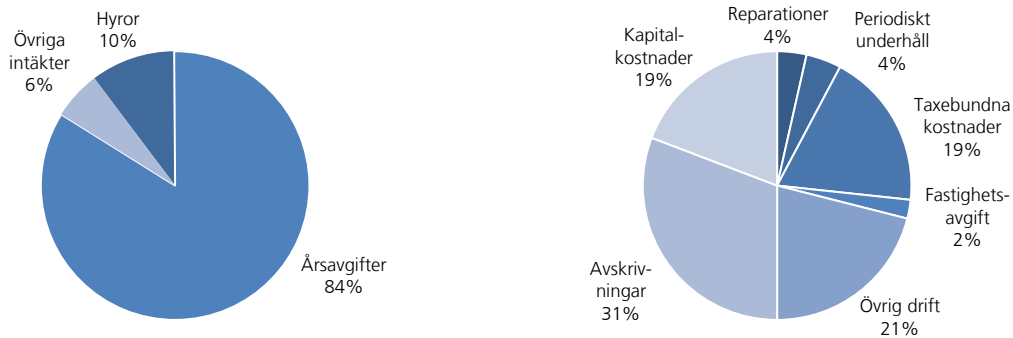
Föreningens ekonomi

Förenings ekonomi är fortsatt stabil. Kostnaderna för drift och underhåll har ökat något men det vägs upp av att räntekostnaderna har fortsatt att sjunka. Resultatet är i linje med vad som var förväntat. Vi amorterade 1 miljon kronor på ett av våra lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 385 153	1 012 463
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 285 653	2 206 798
Finansiella intäkter	20	0
Minskning kortfristiga fordringar	6 161	0
Ökning av kortfristiga skulder	81 234	8 909
	2 373 067	2 215 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 183 927	1 030 336
Finansiella kostnader	455 409	504 984
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 697
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	300 000
	2 639 336	1 843 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 118 885	1 385 153
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-266 268	372 690

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har som vanligt två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten.

Ventilationssystemet har rensats av TEBE Vent. Även spolning av alla fastighetens rör har utförts av GG Högtryckstjänst.

En ansökan om bidrag för laddstationer för elbilar i garaget har preliminärt godkänts av Naturvårdsverket, utvärdering och upphandling av installation pågår och slutligt bidrag godkänns efter färdig installation.

En ny underhållsplan har upprättats av Sustend och planering för rekommenderade åtgärder har påbörjats.

Styrelsen har även amorterat en miljon kronor på föreningens lån i Swedbank.

Fastigheten har också en ny energideklaration som genomförts av Franska Bukten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	5	16	16
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 478	9 848	9 959	10 107
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	84	76	74	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	151	194	212
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-82	-57	-112	-142
Nettoomsättning (tkr)	2 247	2 200	2 195	2 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 701 m² bostäder och 645 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 915 000	0	0	66 915 000
Fond för yttre underhåll	924 455	81 030	-63 573	906 998
S:a bundet eget kapital	67 839 455	81 030	-63 573	67 821 998
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-541 616	-81 030	6 351	-466 937
Årets resultat	-82 363	-82 363	57 222	-57 222
S:a ansamlad förlust	-623 979	-163 393	63 573	-524 159
S:a eget kapital	67 215 476	-82 363	0	67 297 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-82 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-460 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 030
summa balanserat resultat	-623 979

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-18 970
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	99 713
att i ny räkning överförs	-543 236

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 246 779	2 200 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 873	6 540
Summa rörelseintäkter		2 285 653	2 206 798
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 030 195	-912 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 537	-78 907
Personalkostnader	Not 6	-32 195	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-728 700	-728 700
Summa rörelsekostnader		-1 912 627	-1 759 036
RÖRELSERESULTAT		373 026	447 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 409	-504 984
Summa finansiella poster		-455 389	-504 984
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 363	-57 222
ÅRETS RESULTAT		-82 363	-57 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	92 187 300	92 916 000
Summa materiella anläggningstillgångar	92 187 300	92 916 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 187 300	92 916 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 234
Övriga fordringar Not 9	30 936	30 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	5 257
Summa kortfristiga fordringar	30 936	37 097
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 118 885	1 385 153
Summa kassa och bank	1 118 885	1 385 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 149 821	1 422 250
SUMMA TILLGÅNGAR	93 337 121	94 338 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 915 000	66 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	924 455	906 998
Summa bundet eget kapital		67 839 455	67 821 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-541 616	-466 937
Årets resultat		-82 363	-57 222
Summa fritt eget kapital		-623 979	-524 159
SUMMA EGET KAPITAL		67 215 476	67 297 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 675 000	13 550 000
Summa långfristiga skulder		6 675 000	13 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 925 000	13 050 000
Leverantörsskulder		121 338	87 616
Skatteskulder		85 880	61 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	314 427	291 545
Summa kortfristiga skulder		19 446 645	13 490 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 337 121	94 338 250

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 920 071	1 920 071
Hyror lokaler momspliktiga	0	3 537
Hyror garage moms	0	58 546
Hyror garage	232 300	122 457
Kabel-TV intäkter	84 240	84 240
Elintäkter	10 250	9 250
Överlåtelse/pantsättning	0	2 240
Öresutjämning	-81	-83
	2 246 779	2 200 258

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 000
Försäkringsersättning	38 692	0
Övriga intäkter	181	3 540
	38 873	6 540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 629	40 741
	Fastighetsskötsel beställning	4 002	5 035
	Städning entreprenad	50 876	48 723
	Städning enligt beställning	0	6 187
	Hissbesiktning	10 232	4 170
	Myndighetstillsyn	10 000	6 896
	Gård	2 866	297
	Serviceavtal	42 468	38 592
	Förbrukningsmateriel	397	15 043
	Störningsjour och larm	2 556	0
	Brandskydd	0	1 528
		166 025	167 210
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	9 399
	Entré/trapphus	0	1 688
	Ventilation	0	2 625
	Elinstallationer	12 373	15 458
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	46 231	46 187
	Hiss	2 674	0
	Garage/parkering	8 596	18 030
	Skador/klotter/skadegörelse	13 395	0
		83 269	93 387
	Periodiskt underhåll		
	VVS	27 250	0
	Ventilation	72 463	0
	Garage/parkering	0	63 573
		99 713	63 573
	Taxebundna kostnader		
	El	70 924	66 911
	Värme	280 957	255 000
	Vatten	55 264	56 095
	Sophämtning/renhållning	41 017	32 574
		448 162	410 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 151	59 369
	Självrisk	23 200	0
	Bredband	88 584	87 093
		177 935	146 462
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 090	30 790
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 030 195	912 003

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 125
	Tele- och datakommunikation	3 303	3 260
	Hysesförluster	299	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 281	13 998
	Föreningskostnader	406	888
	Fritids- och trivselkostnader	0	394
	Förvaltningsarvode	47 162	44 991
	Förvaltningsarvoden övriga	9 049	9 562
	Administration	4 787	4 689
	Konsultarvode	42 250	0
		121 537	78 907

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 500	30 000
	Sociala kostnader	7 695	9 426
		32 195	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	728 700	728 700
		728 700	728 700

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 945 000	96 945 000
	Utgående anskaffningsvärde	96 945 000	96 945 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 029 000	-3 300 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-728 700	-728 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 757 700	-4 029 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 187 300	92 916 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 075 000	24 075 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 378 000	42 075 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 400 000
		72 378 000	61 475 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	60 400 000
	Lokaler	1 378 000	1 075 000
		72 378 000	61 475 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 936	30 606
		30 936	30 606

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Hyra garage	0	5 257
		0	5 257

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	906 998	806 998
	Reservering enligt stadgar	81 030	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 573	0
	Vid årets slut	924 455	906 998

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,773 %	5 175 000	6 175 000	Rörligt
	Swedbank	0,773 %	6 875 000	6 875 000	Rörligt
	Swedbank	3,880 %	6 875 000	6 875 000	2020-05-04
	Swedbank	1,290 %	6 675 000	6 675 000	2021-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		25 600 000	26 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 925 000	-13 050 000	
			6 675 000	13 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	30 000	60 000
Sociala avgifter	9 426	18 852
Ränta	51 636	46 989
Avgifter och hyror	223 365	165 704
	314 427	291 545

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av installation av laddstationer i garaget pågår. Planering för rekommenderade åtgärder enligt underhållsplanen har påbörjats.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 15 / 3 2020



Christer Nyström
Ledamot



Anders Brolin
Ledamot



Jakob Henriksson
Ledamot



Björn Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dragonen i Järvastaden, org. nr 769613-9471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragonen i Järvastaden för år 2019.

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 2019 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dragonen i Järvastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlöppande 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.

Solna den 1 april 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE