

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Varberg

Org.nr 749600-0634

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 53:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1967 på fastigheten Dragonen 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med 8 uppgångar. Fastighetens adress är Granitvägen 17, 19, 21 och 23 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	39	st	3	rok	2 919	m ²
		9	st	4	rok	882	m ²
		48	st			3 801	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	16	st				
		40	st				
		56	st				
Totalt		104	st			3 801	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001 Fasadenovering, byte av fönster och utvidgning av balkonger
- 2003 Renovering av tvättstugor och trapphus
- 2013 Renlinig av stammar
- 2016 Ny trapp- och gårdsbelysning
- 2016 Översyn av elsystemet, samt byte av el centraler
- 2016 Omfogning av tegelfasader, samt uppsättning av stenplattor på husgrund
- 2017 Nya sopmoduler
- 2017 Radonmätning
- 2017 Uppgradering av fibern
- 2019 Byte av lägenhetsdörrar, entrédörrar och källardörrar
- 2019 Målning av trappuppgångar, byte av ledstänger och kantlister
- 2019 Tvättning av fasader

Under året har föreningen endast genomfört löpande renoveringsåtgärder.

- Byte av torktumlare i tvättstugorna
- Byte av tvättmaskin i tvättstugan i 23:an
- Översyn och fastsättning av lösa plåtar runt hustaken
- Målning av garagedörrar, samt klätt in betongkanten över garagen

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-04-20. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Spolning av avloppsstammar i lägenheter och källarutrymmen
- Målning av fasader
- Målning av källargångar

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 300 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 3 158 000 kronor. Enligt upprättad underhållsplan står föreningen inför större investeringar av balkonger år 2026 och byte av aluminiumdörrar, samt av avloppsstammar år 2027.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 626 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med 2020-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 639 kr/kvm. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 400 592 kr. ²

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, telia
- Varbergs låsservice

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 14 röstberättigade, samt 2 fullmakter. Ordinarie föreningsstämma fick dock avbrytas efter § 15 då oenighet uppstod kring valen till styrelsen. Valberedningen föreslog att kommande styrelse skulle bestå av totalt 5 ledamöter, varav den ena ledamoten skulle vara styrelsens ordförande och den andra ledamoten en representant från HSB, vilket stämman godkände. Valberedningen hade då tagit fram förslag på en styrelse, men under stämman framkom det ytterligare ett förslag på en medlem att rösta på, var på sittande styrelse väljer att avgå. Stämman fick avbrytas då man inte kunde rösta fram en ny styrelse och det kallades till en ny stämma 2020-06-24 för att tillsätta en styrelse. På den stämman deltog 48 medlemmar, varav 40 röstberättigade, därav 9 stycken fullmakter.

Vid årets början hade föreningen 63 (64) st medlemmar. Under året har medlemsantalet ökat med 4 st medlem. Vid årets slut uppgick medlemsantalet till 67 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 gåvor.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gert-Arne Karlsson	ledamot, ordförande
Lis Larsen	sekreterare
Ulrika Klasson	ledamot
Owe Andersson	ledamot, vicevärd
Anna Ottosson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Gert-Arne Karlsson, samt ledamöterna Lis Larsen och Ulrika Klasson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gert-Arne Karlsson, Lis Larsen, Ulrika Klasson och Owe Andersson två i föreningen.

Vicevärd har varit HSB-kontoret i Varberg, samt Owe Andersson i föreningen.

Revisor har varit Bengt Olsson med Kurt Claesson som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Lis Larsen med Gert-Arne Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Per Bergqvist, sammankallande och Linda Radtke.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättn, Tkr	2 507	2 460	2 405	2 412	2 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	41	418	486	363
Balansomslutning, tkr	12 881	13 059	12 614	12 125	11 695
Eget kapital, tkr	7 694	7 455	7 414	6 996	6 510
Taxeringsvärde, tkr	49 102	49 102	37 762	37 762	37 762
- varav byggnad, tkr	32 222	32 222	26 262	26 262	26 262
Underhållsfond tkr	5 182	5 045	5 048	4 548	3 676
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	614	602	602	584
Bankskuld kr/m ²	1 158	1 181	1 181	1 181	1 181
Räntekostnader kr/m ²	9	16	14	14	11

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	531 100	0	5 044 932	1 837 820	40 501
Avsättning underhåll 2020			400 000	-400 000	
Ianspråkt. underhåll 2020			-262 285	262 285	
Överföring till balanserat resultat				40 501	-40 501
Årets resultat					239 805
Belopp vid årets slut	531 100	0	5 182 647	1 740 606	239 805

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 740 606
Årets resultat	239 805
Till stämmans förfogande	1 980 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 980 411</u>
---------------------	------------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 182 647 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Dragonen i Varberg, 749600-0634

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 507 440	2 460 212
Summa rörelsens intäkter		2 507 440	2 460 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 602 496	-1 588 825
Periodiskt underhåll	Not 3	-262 285	-403 170
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 900	-31 038
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-83 082	-84 571
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-256 618	-256 618
Summa rörelsens kostnader		-2 234 381	-2 364 222
Rörelseresultat		273 060	95 990
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 436	3 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 691	-59 427
Summa finansiella poster		-33 255	-55 490
Årets resultat		239 805	40 501
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		239 805	40 501
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		262 285	403 170
Resultat efter fondförändring		102 090	43 671 <i>fx</i>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Dragonen i Varberg, 749600-0634

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7 10 520 466 10 757 990

Mark

188 359 188 359

Markanläggningar

Not 8 305 499 324 593

11 014 324 11 270 942

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 014 824 11 271 442

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 183 9 143

Avräkningskonto HSB Göta

862 036 791 052

Övriga fordringar

Not 10 48 378 44 586

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 154 933 143 056

1 066 530 987 837

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 800 000 800 000

Summa omsättningstillgångar

1 866 530 1 787 837

Summa tillgångar

12 881 354 13 059 279 _h

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

531 100

531 100

5 182 647

5 044 932

5 713 747

5 576 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 740 606

1 837 820

239 805

40 501

1 980 411

1 878 321

Summa eget kapital

7 694 158

7 454 353

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 310 784

4 490 400

4 310 784

4 490 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

89 808

0

326 150

656 509

4 489

2 617

204 663

196 945

Not 14

35 553

38 098

Not 15

215 749

220 357

876 412

1 114 526

Summa skulder

5 187 196

5 604 926

Summa eget kapital och skulder

12 881 354

13 059 279 ^{stk}

Noter

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 anskaffningsvärdet 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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,7
Markanläggning	5,0
Ombyggnader	2,5

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 förändringar 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. &

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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 balansräkningen 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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 380 764	2 334 024
	Hyror	117 264	114 084
	Övriga intäkter	24 797	27 489
	Bruttoomsättning	2 522 825	2 475 597
	Avsatt till inre fond	-15 385	-15 385
		2 507 440	2 460 212
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	413 526	409 400
	Reparationer	38 824	44 474
	El	73 961	58 701
	Uppvärmning	418 866	439 340
	Vatten	152 271	135 568
	Sophämtning	68 146	79 460
	Kabel-TV, Internet	132 226	128 408
	Fastighetsförsäkring	33 732	35 707
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 988	73 116
	Förvaltningsarvoden	140 679	136 443
	Övriga driftskostnader	55 278	48 208
		1 602 496	1 588 825
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	262 285	403 170
		262 285	403 170
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	11 138
	Medlemsavgifter	19 900	19 900
		29 900	31 038

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 900	60 700
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	16 345	1 800
	Sociala kostnader	16 837	18 071
		<u>83 082</u>	<u>84 571</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	237 524	237 524
	Markanläggningar	19 094	19 094
		<u>256 618</u>	<u>256 618</u> *

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 266 782	13 255 795
Årets investeringar	0	2 010 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 266 782	15 266 782

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 508 792	-4 271 268
Årets avskrivningar	-237 524	-237 524
Utgående avskrivningar	-4 746 316	-4 508 792

Utgående bokfört värde 10 520 466 10 757 990

Taxeringsvärde för Dragonen 1

Byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	222 000	222 000
	32 222 000	32 222 000

Mark - bostäder	16 400 000	16 400 000
Mark - lokaler	480 000	480 000
	16 880 000	16 880 000

Taxeringsvärde totalt 49 102 000 49 102 000

Not 8 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	381 875	381 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 875	381 875

Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 282	-38 188
Årets avskrivningar	-19 094	-19 094
Utgående avskrivningar	-76 376	-57 282

Bokfört värde 305 499 324 593

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. 500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	48 378	44 586
	48 378	44 586

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 933	143 056
	154 933	143 056

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	800 000
					800 000

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Handelsbanken	221670	0,95%	2024-10-30	4 400 592	89 808	
				4 400 592	89 808	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 310 784	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 951 552	
Kortfristig del av långfristig skuld					89 808	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					4 666 000	4 666 600
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				20 370	19 950	
Arbetsgivaravgifter				15 183	18 073	
Övriga kortfristiga skulder				0	75	
				35 553	38 098	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				3 484	13 507	
Övriga upplupna kostnader				10 000	10 000	
Förutbetalda hyror och avgifter				202 265	196 850	
				215 749	220 357	

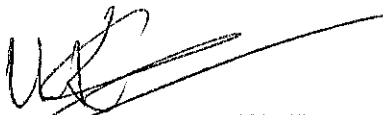
Noter

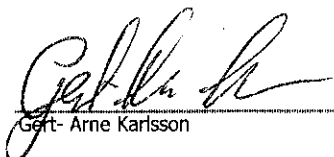
2020-12-31

2019-12-31

Varberg 23 / 2 2021


Anna Ottosson

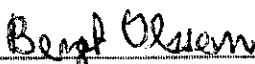

Ulrika Klasson


Gert-Arne Karlsson


Lis Larsen


Öwe Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Olsson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Varberg, org.nr. 749600-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Varberg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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 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.

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 misstag, 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Varberg för räkenskapsåret 2020 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. Revisorn 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 betryggande 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.

Varberg den 23/2 2021

Fiola Rexhepi 2021-03-03
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Olsson
Av föreningen vald revisor