allabrf.se

Årsredovisning för

HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby

769605-7400

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby, 769605-7400, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 1:245 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2004-2005. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 275 m². Taxeringsvärdet är 55 717 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 347 tkr och markvärdet 12 370 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam AB.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	53	3 482
Lokaler (ink förråd)	2	122
Garage	4	
Bilplatser	37	
		3 604

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (122 m²).

Fastighetsadresser
Dragonvägen 31-37

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med bl.a.:

- Renew avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare Kent Thelin.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Renew avseende snöröjning och sandning.
- Renew avseende städning av gemensamma utrymmen.
- Stockholm Exergi avseende fjärrvärme.
- Eon avseende el.
- Comhem avseende kabel-tv, bredband och ip-telefoni.
- Trädgårdsmästare Anna Sandahl avseende trädgårdsskötsel.
- Folksam AB avseende försäkring.
- Kone avseende hiss, port och dörrunderhåll.
- Roslagsvatten avseende vatten.
- Väsby Lås och Larm avseende nyckelservice, inpasseringssystem, dörrautomatik och porttelefoni.
- Upplands-Väsby kommun avseende sophantering.
- Suez avseende källsortering.

SP.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Henrik Fossto	Ordförande
Carl Beijar	Ledamot/underhållsplan
Mikael Carlenstam	Ledamot/fastighet Vice ordf
Elisabeth Wahlström	Sekreterare fr o m 11/6
Annelie Wentorp	Sekreterare tom 11/6/ Ekonomiansvarig fr o m 11/6
Berthine Husman	Ledamot
Ulrika Hallén-Tabrizi	Ekonomiansvarig tom 11/6
Vakant	HSB representant

Styrelsesuppleanter
Maria Brattlöf
Uno Lahti

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av, Ulrika Hallén Tabrizi, Berthine Husman, Annelie Wentorp eller Lars Henrik Fossto, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Revisorer

Revisorer har varit Glenn Hansson vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Saknas (täcks tsv av styrelsen).

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Sören Öhlin	Ordinarie
Uno Lahti	Suppleant

RD.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning, tkr	3 489	3 395	3 351	3 332	3 377
Årets resultat, tkr	540	299	375	357	345
Fond för yttre underhåll, tkr	2 109	1 879	1 711	1 416	1 133
Belåning, kr/kvm totalyta	9 225	9 364	9 503	9 697	10 036
Räntekänslighet*	11,1	11,3	11,4	11,7	12,1
Soliditet, %	58	57	57	56	55
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	859	859	859	859	859
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	354	295	334	293	290

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Upplåtelseavgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	38 924 006	4 680 000	1 879 488	1 037 191	299 445
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			229 504	69 941	-299 445
Årets resultat					539 681
	38 924 006	**4 680 000**	**2 108 992**	**1 107 132**	**539 681**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar ett överskott för verksamhetsåret på 540 tkr. Låneskulden har under året minskat med 500 tkr.

Mervärdesskatt
Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdeskatt (moms) för uthyrning av parkeringsplatser till utomstående.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-11. Stämman genomfördes med poströstning och dokumentation skickades ut i vederbörlig ordning. På stämman deltog 25 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 78st medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 11 protokollförda sammanträden. Till detta tillkommer ett antal driftmöten, ekonomimöten samt möten med HSB, Renew, Handelsbanken, Väsby Lås och larm, Almaza Barbershop, Socialdemokraterna , Upplands Väsby kommun m.fl.

Ombyggnad och underhåll

Port 31 vägg där dörrstängare sitter reparerad för uppsättning av dörrautomatik.
Ytterligare nya växter har planterats i trädgården.
Plan för besiktning framtagen för lekplatsen enl. EU direktiv.
En balkongdörr och fönsterskada i port 31 åtgärdad.
Täckplåt plank vid parkering, utanför garage monterad, utbyte av skadad träplanka.
I övrigt inget extra underhåll under 2020.
Utbyte av drivbox hiss, port 33.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 859 kronor/m². Ingen avgiftshöjning har skett under 2020.

Överlåtelser

Av föreningens 53 bostadslägenheter har 5 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015-2016	Ventilationsinjustering samt OVK
2015	Stamspolning
2017	Dörrstängare port 33 och 35
2018	Uppvärmningsproblem, injustering av värmekurva.
2018	Cykelsnurror (2st) till cykelrum.
2018	Byte av port inpasseringssystem och installation av porttelefoni
2019	Övergång till matavfallshantering
2019	Rep av vägg för upphängning av dörrstängare port 35
2019	Rep av DUC samt justering av värmekurva.
2019	Ny och förstärkt belysning av innergård samt parkering.
2020	Rep av vägg för upphängning av dörrstängare port 31
2020	Stamspolning
2020	Byggnation av källarförråd för utrustning i källare port 33.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett överskott på 198 tkr efter finansiella poster. Enligt styrelsens beslut kommer inga årsavgifter för bostadsrätter att höjas under 2021.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Utbyte av cirkulationspumpar i värmesystemet för fastigheten.
2021	Motoriserade ventiler värmesystemet för fastigheten
2021	Byte av kabel TV förstärkare (COM HEM)

gp.

allabrf.se

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 107 132
Årets resultat	539 681
	1 646 813
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 646 813
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	37 408
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 001
Balanserat resultat efter disposition	1 384 220

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 108 992
Årets förändring enligt ovanstående disposition	262 592
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 371 584

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

90

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 489 156	3 394 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-1 772 958	-1 880 850
Övriga externa kostnader		-14 948	-16 796
Personalkostnader	*4*	-117 817	-121 041
Avskrivningar	*5*	-698 504	-698 504
Summa rörelsekostnader		-2 604 227	-2 717 191
Rörelseresultat		**884 929**	**677 654**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	4 560	3 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-349 808	-381 790
Summa finansiella poster		-345 248	-378 209
Årets resultat		539 681	299 445

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	73 342 867	74 041 371
Mark		4 500 000	4 500 000
		77 842 867	78 541 371
Summa anläggningstillgångar		77 842 867	78 541 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 832	112
Avräkningskonto HSB		2 058 914	1 865 659
Övriga fordringar	*9*	4 715	4 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	88 297	82 096
		2 179 758	1 952 583
Kassa och bank	*11*	1 418 309	1 331 350
Summa omsättningstillgångar		3 598 067	3 283 933
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 440 934**	**81 825 304**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 604 006	43 604 006
Fond för yttre underhåll		2 108 992	1 879 488
		45 712 998	45 483 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 107 132	1 037 191
Årets resultat		539 681	299 445
		1 646 813	1 336 636
Summa eget kapital		47 359 811	46 820 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	22 326 432	33 248 432
		22 326 432	33 248 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 922 000	500 000
Leverantörsskulder		263 892	743 560
Skatteskulder		11 133	7 926
Övriga skulder	*13*	60 674	57 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	496 992	447 570
		11 754 691	1 756 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**81 440 934**	**81 825 304**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	539 681	299 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 503	698 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 238 184	997 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 920	22 360
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-424 050	477 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**780 214**	**1 497 618**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-500 000**
Årets kassaflöde	**280 214**	**997 618**
Likvida medel vid årets början	3 197 009	**2 199 391**
Likvida medel vid årets slut	**3 477 223**	**3 197 009**

Likvida medel

	2020-12-31	*2019-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	2 058 914	1 865 659
Kassa och bank	1 418 309	1 331 350
	3 477 223	**3 197 009**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	*Avskr.plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Linjär	0,90	2125

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

Lång- och kortfristiga skulder
Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 333 tkr.
Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	*2019*
Årsavgifter bostäder	2 992 500	2 992 500
Hyresintäkter lokaler	246 156	241 788
Hyresintäkter garage och p-platser	143 712	147 213
Försäkringsersättning	64 558	-
Övriga intäkter	42 230	13 344
	3 489 156	**3 394 845**

Not 3 Drift

	2020	*2019*
Fastighetsskötsel	168 477	145 527
Löpande underhåll	189 047	126 576
Planerat underhåll	37 408	65 496
El	87 107	95 211
Uppvärmning	358 572	371 658
Vatten	149 721	129 759
Sophämtning	72 204	215 993
Fastighetsförsäkring	41 407	36 006
Städning	64 066	61 069
Förvaltningskostnader	133 797	146 870
Extern revision	10 225	9 717
Kabel-TV	162 658	161 327
Bredband	8 068	8 099
Fastighetsskatt	92 907	90 151
Vinterskötsel	63 662	65 616
Övrig drift	133 632	151 775
	1 772 958	**1 880 850**

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020	*2019*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	70 000
Mötesarvode	12 400	16 400
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	24 166	24 641
Medlemsaktiviteter	5 251	4 000
	117 817	**121 041**

Not 5 Avskrivningar

	2020	*2019*
Byggnader	698 504	698 504
	698 504	**698 504**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Ränteintäkter bankkonto	3 006	1 833
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 508	1 504
Övriga ränteintäkter	46	244
	4 560	**3 581**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Räntekostnader för långfristiga skulder	348 164	380 218
Övriga räntekostnader	1 644	1 572
	349 808	**381 790**

RD.

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	79 845 006	79 845 006
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	79 845 006	79 845 006
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 803 636	-5 105 132
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-698 503	-698 503
	-6 502 139	-5 803 635
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**73 342 867**	**74 041 371**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnader - lokaler	1 347 000	1 347 000
	43 347 000	43 347 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	370 000	370 000
	12 370 000	12 370 000
Summa taxeringsvärde	**55 717 000**	**55 717 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	4 715	4 716
	4 715	**4 716**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kabel-tv och bredband	40 679	40 689
Fastighetsförsäkring	47 618	41 407
	88 297	**82 096**

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kassa	397	892
Handelsbanken	413 074	328 625
SBAB	1 004 838	1 001 833
	1 418 309	**1 331 350**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Stadshypotek	64564	1,24	2021-12-01	6 932 480	7 432 480
Stadshypotek	329093	0,64	2021-12-03	3 990 000	3 990 000
Stadshypotek	138817	1,21	2022-12-01	6 605 952	6 605 952
Stadshypotek	219260	0,81	2023-10-30	8 330 000	8 330 000
Stadshypotek	318369	0,67	2024-10-30	7 390 000	7 390 000
				33 248 432	33 748 432
Nästa års beräknade amortering				-500 000	-500 000
Nästa års omförhandling				-10 422 000	
Kortfristig del				-10 922 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**22 326 432**	**33 248 432**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				30 748 432	31 248 432

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	40 741 000	40 741 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	40 741 000	40 741 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Mervärdesskatt	30 674	27 686
Depositioner	30 000	30 000
	60 674	**57 686**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden	112 565	121 041
Förutbetalda hyror och avgifter	279 321	288 676
Upplupna räntekostnader	27 927	26 853
Upplupen el	7 052	-
Upplupen värme	45 693	-
Upplupen sophämtning	2 185	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 249	11 000
	496 992	**447 570**

9p.

Upplands Väsby 2021-03-16

Lars-Henrik Fossto

Carl Beijar

Mikael Carlenstam

Elisabeth Wahlström

Annelie Wentorp

Berthine Husman

Ulrika Hallén-Tabrizi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-15

Glenn Hansson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen, org.nr. 769605-7400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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.

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 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar avlagen 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.

allabrf.se

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 för år 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 revisorssed 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.

Upplands Väsby den 15 / 4 2021

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Glenn Hansson

Av föreningen vald revisor