

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Draken 19

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Helena Maria C Erneroth Hånell	Ledamot
Michael Gudmandsen	Ledamot
Carl Per Hanaeus	Ledamot
Felix Gerhard Edwards Mannheimer	Ledamot

Dan Roger Hillerbo	Suppleant
Margareta Elisabeth Sandström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jonas Göransson	Ordinarie Extern	BDO
-----------------	------------------	-----

#### Valberedning

Fredrik Hånell  
Stefan Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 19	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

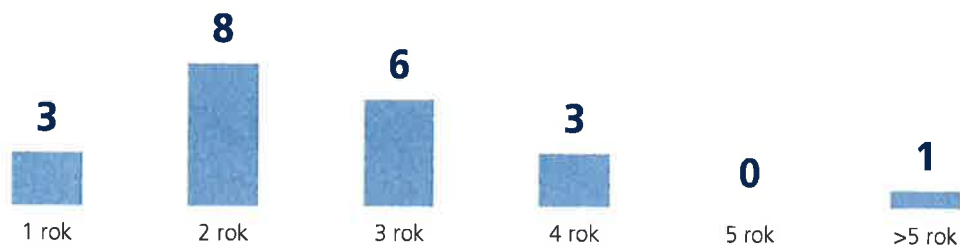
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 481 m<sup>2</sup>, varav 1 481 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fasadrenovering, innergård	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Ordningen och stämningen i föreningen är god!

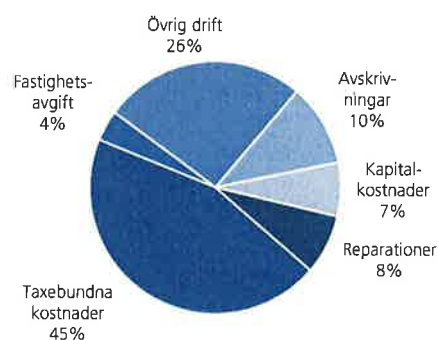
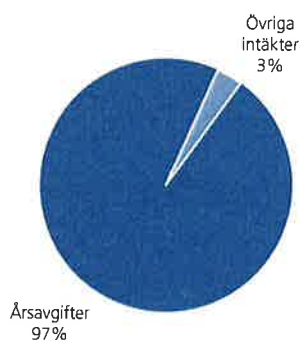
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>629 312</b>	<b>473 483</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	916 566	916 566
Finansiella intäkter	17	20
Minskning kortfristiga fordringar	4 430	26 456
Balkongfond	5 400	5 400
Ökning av kortfristiga skulder	4 911	12 926
	<b>931 324</b>	<b>961 368</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	621 126	751 931
Finansiella kostnader	52 449	53 607
	<b>673 575</b>	<b>805 538</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>887 060</b>	<b>629 312</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>257 749</b>	<b>155 829</b>

\*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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsarbeten utfördes.

I slutet av året lät grannföreningen BRF Draken 20 sätta upp en byggnadsställning kring sitt förrådshus, vars ena vägg är den mur som utgör gräns mellan fastigheterna. En del av ställningen står på vår fastighet, för att underlätta deras renovering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	598	598	598	581
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 147	2 147	2 147	2 147
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	25	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	178	179	157	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	36	39	46
Soliditet (%)	53	52	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	163	5	81	-341
Nettoomsättning (tkr)	886	886	886	860

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 481 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 039 000	0	0	6 039 000
Fond för yttre underhåll	207 489	140 400	-66 750	133 839
Balkongfond	21 600	5 400	0	16 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 268 089</b>	<b>145 800</b>	<b>-66 750</b>	<b>6 189 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 652 738	-140 400	71 756	-2 584 094
Årets resultat	163 224	163 224	-5 006	5 006
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 489 514</b>	<b>22 824</b>	<b>66 750</b>	<b>-2 579 088</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 778 575</b>	<b>168 624</b>	<b>0</b>	<b>3 609 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 512 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 489 514</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 489 514</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	885 816	885 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 750	30 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>916 566</b>	<b>916 566</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-507 617	-665 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 509	-86 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-79 784	-106 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-700 910</b>	<b>-857 972</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>215 656</b>	<b>58 594</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 449	-53 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 432</b>	<b>-53 587</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>163 224</b>	<b>5 006</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>163 224</b>	<b>5 006</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	6 208 631	6 281 312
Maskiner	Not 8	20 127	27 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 228 759</b>	<b>6 308 543</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 228 759</b>	<b>6 308 543</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	880 887	623 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	4 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>880 887</b>	<b>627 568</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 272	6 272
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 272</b>	<b>6 272</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>887 158</b>	<b>633 840</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 115 917</b>	<b>6 942 383</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	6 039 000	6 039 000
Fond för yttre underhåll	207 489	133 839
Balkongfond	21 600	16 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 268 089</b>	<b>6 189 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 652 738	-2 584 094
Årets resultat	163 224	5 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 489 514</b>	<b>-2 579 088</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>3 778 575</b>	<b>3 609 951</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 180 000	3 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 180 000</b>	<b>3 180 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	55 954	59 370
Skatteskulder	2 470	2 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 918	90 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>157 342</b>	<b>152 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 115 917</b>	<b>6 942 383</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år, 20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	885 804	885 804
Öresutjämning	12	12
	<b>885 816</b>	<b>885 816</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	5 550	5 550
Övriga intäkter	25 200	25 200
	<b>30 750</b>	<b>30 750</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 428
	Snöröjning/sandning	13 767	43 386
	Städning entreprenad	14 300	11 146
	Städning enligt beställning	5 028	6 636
	Gård	0	1 820
	Serviceavtal	0	6 222
	Förbrukningsmateriel	1 523	788
	Brandskydd	0	8 345
		<b>34 618</b>	<b>84 771</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 123	19 343
	Källare	1 800	0
	VVS	4 910	3 566
	Elinstallationer	0	6 284
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 524	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 261	44 740
	Vattenskada	15 730	0
		<b>57 348</b>	<b>73 933</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	43 750
	Ventilation	0	23 000
		<b>0</b>	<b>66 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 759	36 687
	Värme	263 904	265 628
	Vatten	22 993	27 124
	Sophämtning/renhållning	18 839	41 512
		<b>338 495</b>	<b>370 951</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 195	22 552
	Kabel-TV	25 044	18 307
		<b>48 239</b>	<b>40 859</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>28 917</b>	<b>28 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>507 617</b>	<b>665 341</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	23 313	23 656
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	3 000	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	519	0
	Förvaltningsarvode	46 634	45 635
	Administration	1 865	1 585
	Konsultarvode	28 832	6 826
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 940	4 350
		<b>113 509</b>	<b>86 590</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	32 505	32 505
	Förbättringar	40 176	40 176
	Maskiner	7 104	33 361
		<b>79 784</b>	<b>106 042</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 305 689	7 305 689
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 305 689</b>	<b>7 305 689</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 024 377	-951 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-72 680	-72 680
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 097 058</b>	<b>-1 024 377</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 208 631</b>	<b>6 281 312</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 448 211	2 448 211
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	20 200 000
		<b>46 800 000</b>	<b>36 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 800 000	36 600 000
		<b>46 800 000</b>	<b>36 600 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	560 622	560 622
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>560 622</b>	<b>560 622</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-533 391	-500 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 104	-33 361
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-540 495</b>	<b>-533 390</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>20 127</b>	<b>27 232</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	98	98
	Klientmedel hos SBC	880 789	623 040
		<b>880 887</b>	<b>623 138</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	4 430
		<b>0</b>	<b>4 430</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	133 839	100 105
	Reservering enligt stadgar	140 400	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 750	-66 266
	<b>Vid årets slut</b>	<b>207 489</b>	<b>133 839</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,950 %	600 000	600 000	2022-06-01
	Swedbank	1,750 %	900 000	900 000	2021-05-25
	Swedbank	1,950 %	680 000	680 000	2022-04-25
	Swedbank	1,690 %	1 000 000	1 000 000	2021-06-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 180 000</b>	<b>3 180 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>3 180 000</b>	<b>3 180 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 180 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 400 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Extern revisor	21 000	18 000
	Ränta	2 868	2 457
	Avgifter och hyror	75 050	70 147
		<b>98 918</b>	<b>90 604</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar renovering av fasaden på innergården och förarbete inleds under 2020.

Grannföreningen Brf Draken 20 har inlett renovering av sitt förrådshus, vilket inneburit att de låtit öppna ett hål i muren, intill det träd som växer vid muren, på vår sida av tomtgränsen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13 / 4 2020

  
Helena Maria C. Erneroth Hånell  
Ledamot

  
Michael Gudmandsen  
Ledamot

  
Carl Per Hanaeus  
Ledamot

  
Felix Gerhard Edwards Mannheimer  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020

  
Jonas Göransson  
Auktionsrad revisor  
BOO Mälardalen AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken 19  
Org.nr. 716419-6490

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 19 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 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. 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, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken 19 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 verksamhetsår, 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:

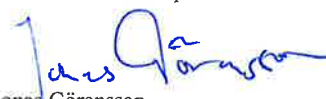
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 21 april 2019



Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor