

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby

Org.nr: 769605-7400

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

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. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 275 m². Taxeringsvärdet är 45 586 tkr, varav byggnadsvärdet är 35 903 tkr och markvärdet 9 683 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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	Total yta (m ²)
Bostäder	53	3 482
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 1:245	53	3 482
Lokaler (inkl. förråd)	2	122
Garage	4	-
Parkeringsplatser	37	-
Summa	96	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 1/3 - 31/12.
- Städpulsen, Sollentuna avseende städning av gemensamma utrymmen 1/1 - 31/3.
- 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.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Henrik Fossto	Ordförande
John Kottelin	Ledamot/fastighet
Annelie Wentorp	Sekreterare
Uno Lahti	Ledamot/underhållsplan
Berthine Husman	Ledamot
Ulrika Hallén-Tabrizi	Ekonomiansvarig

Styrelsesuppleanter

Daniel Miranda
Elisabeth Wahlström
Mats Öfverlund, HSB representant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Ulrika Hallen-Tabrizi, Annelie Wentorp eller Lars Henrik Fossto, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

Glenn Hansson
samt en revisor anställd hos BoRevision AB,
utsedd av HSB Riksförbund.

Revisorsuppleant

Valberedning

Saknas (täcks tsv av styrelsen)

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Sören Öhlin

Suppleant

Uno Lahti

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 351	3 332	3 377	3 275	3 189
Årets resultat, tkr	375	357	345	-15	-173
Fond för yttre underhåll, tkr	1 711	1 416	1 133	960	829
Belåning, kr/kvm totalyta	9 503	9 697	10 036	10 178	10 300
Soliditet %	57	56	55	55	55
Räntekänslighet	11,4	11,7	12,1	12,5	13,3
Energikostnad kr/kvm (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	174	165	159	152	166
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	859	859	859	843	802
Utrymme för underhåll och återinvesteringar* kr/kvm totalyta	334	293	290	221	150

* Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 924 006	4 680 000	1 416 022	768 590	357 150
Vinstdisp enl. stämmobeslut			295 000	62 150	-357 150
Årets resultat					374 917
Belopp vid årets slut	38 924 006	4 680 000	1 711 022	830 740	374 917

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett överskott för verksamhetsåret på 375 tkr. Låneskulden har under året minskat med 700 tkr. Föreningen betalar hel fastighetsskatt. Med anledning av förbättrade räntevillkor på del av lånen har extra amorteringar på lånen gjorts under 2018.

Mervärdesskatt

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

Händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-22. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 protokollförda sammanträden. Till detta tillkommer ett antal driftmöten, ekonomimöten samt möten med HSB, Renew, Handelsbanken, Väsby Lås och larm, Almaza Barbershop m.fl.

Ombyggnad och underhåll

Diskussion har förts med Upplands Väsby kommun gällande ansvar för ytterportar med installerade dörrstängare. Denna diskussion har lett till att kommunen nu ansvarar för port 31. Däremot har ansvaret för nyinstallerad dörrautomatik i port 35 övergått till Brf från kommunen, som ett pilotprojekt. Diskussioner pågår fortfarande gällande port 37. I port 33 är det nu en vanlig dörrstängare. Gården har fått en uppfräschning, och nya växter har planterats.

1/1 2018, tog RENEW över den tekniska förvaltningen, efter ett beslut taget under 2017.

1/3 2018, tog RENEW även över städningen av trappuppgångar, hissar och gemensamhetsutrymmen, enligt tidigare beslut, 2017.

Föreningen har avtal med HSB gällande administrativ och ekonomisk förvaltning.

Nyinstallation av koddosor och porttelefoni (VAKA system) har utförts, portkoden är borttagen och taggfunktion installerad.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll), samt byte av luftfilter har gjorts i de två uthyrda lokalerna. Fastighetens utebänkar har målats om och två cykelsnurror har installerats i cykelrummet, för att skapa mer utrymme.

Besiktning av hissar nov-18 visade att nödtelefonin ej fungerade. Kommunen utfärdade förbud mot användande av hissarna tills dess att felet åtgärdats. Ombesiktning genomfördes med godkänt resultat (8 jan-19). I övrigt inget extra underhåll under 2018.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 859 kronor/m². Ingen avgiftshöjning har skett under 2018.

Överlåtelser

Av föreningens 53 bostadslägenheter har 5 st överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 4 st.

En affärslokal överläts till Almaza Barbershop.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda 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

Budget för 2019

Budgeten visar på ett överskott på ca 123 tkr efter finansiella poster. Enligt styrelsens beslut kommer inga årsavgifter för bostadsrätter att höjas under 2019.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Utbyte av belysning på innegården.
2019	Övergång till sortering av hushållssopor samt utbyte av kärl.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	830 740
Årets resultat	<u>374 917</u>
	1 205 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 205 657
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	128 534
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 297 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 037 191

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

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 711 022
Årets förändring	<u>168 466</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	1 879 488

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

HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby
Org.nr: 769605-7400

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 350 600	3 332 394
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 603 250	-1 572 203
Planerat underhåll	Not 4	-128 534	0
Övriga externa kostnader		-27 366	-30 081
Personalkostnader	Not 5	-116 196	-126 157
Avskrivningar	Not 6	-698 504	-698 504
Summa fastighetskostnader		<u>-2 573 849</u>	<u>-2 426 945</u>
Rörelseresultat		776 751	905 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 740	1 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-403 574</u>	<u>-549 987</u>
Summa finansiella poster		<u>-401 834</u>	<u>-548 299</u>
Årets resultat		374 917	357 150

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 9	74 739 874	75 438 378
Mark		4 500 000	4 500 000
Summa anläggningstillgångar		<u>79 239 874</u>	<u>79 938 378</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		112	12 052
Avräkningskonto HSB		1 867 981	1 466 394
Övriga fordringar	Not 10	27 147	23 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 025	79 214
		<u>1 977 265</u>	<u>1 581 620</u>

Kassa och bank	Not 12	331 410	332 660
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 308 675</u>	<u>1 914 281</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>81 548 549</u>	<u>81 852 658</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 604 006

43 604 006

Fond för yttre underhåll

1 711 022

1 416 022

45 315 028

45 020 028

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

830 740

768 590

Årets resultat

374 917

357 150

1 205 657

1 125 740

Summa eget kapital

46 520 685

46 145 768

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

33 748 432

34 248 432

33 748 432

34 248 432

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

500 000

700 000

Leverantörsskulder

178 149

162 997

Skatteskulder

26 743

49 805

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

58 946

18 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

515 594

527 254

1 279 432

1 458 458

Summa skulder

35 027 864

35 706 890

Summa eget kapital och skulder

81 548 549

81 852 658

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	374 917	357 150
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 504	698 504
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 073 421</u>	<u>1 055 654</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 942	-41 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-179 026</u>	<u>-138 856</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	900 337	874 934
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-500 000</u>	<u>-920 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-920 000
Årets kassaflöde	400 337	-45 066
Likvida medel vid årets början	<u>1 799 055</u>	<u>1 844 121</u>
Likvida medel vid årets slut	2 199 391	1 799 055
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 867 981	1 466 394
Kassa och bank	<u>331 410</u>	<u>332 660</u>
Summa likvida medel	2 199 391	1 799 055

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. Minimilavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 12 320 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 333 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Noter			
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 992 500	2 992 500
	Hysesintäkter lokaler	207 439	164 495
	Hysesintäkter garage och p-platser	138 601	142 674
	Vidarefaktureringskostnader	0	15 665
	Övriga intäkter	12 060	17 060
	Brutto	3 350 600	3 332 394
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	116 828	62 699
	Löpande underhåll	84 173	86 152
	El	90 982	78 738
	Uppvärmning	409 100	389 776
	Vatten	125 389	124 892
	Sophämtning	82 513	72 336
	Fastighetsförsäkring	33 339	31 158
	Städning	62 056	61 785
	Förvaltningskostnader	117 333	168 156
	Extern revision	8 900	9 788
	Fastighetsskatt	82 721	82 715
	Kabel-TV	161 664	161 266
	Bredband	6 608	5 214
	Vinterskötsel	51 010	70 266
	Övrig drift	170 634	167 262
		1 603 250	1 572 203
Not 4	Planerat underhåll		
	Passagesystem	128 534	0
		128 534	0
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	87 766	97 415
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	25 430	25 742
		116 196	126 157
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	698 504	698 504
		698 504	698 504
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 494	1 440
	Ränteintäkter skattekonto	0	72
	Övriga ränteintäkter	246	176
		1 740	1 688
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	403 574	549 617
	Övriga räntekostnader	0	370
		403 574	549 987

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 9 Byggnader och ombyggnader

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	79 845 006	79 845 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>79 845 006</u>	<u>79 845 006</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 406 629	-3 708 125
Årets avskrivningar	<u>-698 504</u>	<u>-698 504</u>
Utgående avskrivningar	-5 105 132	-4 406 629

Bokfört värde byggnader	74 739 874	75 438 378
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ombyggnader

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	74 739 874	75 438 378
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	<u>903 000</u>	<u>903 000</u>
	35 903 000	35 903 000

Mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Mark - lokaler	<u>283 000</u>	<u>283 000</u>
	9 683 000	9 683 000

Taxvärde totalt	45 586 000	45 586 000
------------------------	-------------------	-------------------

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		24 057	21 305		
Övriga fordringar		3 090	2 655		
		27 147	23 960		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		36 006	33 339		
Kabel-TV		40 559	40 415		
Övrigt		5 460	5 460		
		82 025	79 214		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		1 235	1 235		
Bankkonto		330 175	331 425		
		331 410	332 660		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 924 006	4 680 000	1 416 022	768 590	357 150
Vinstdisp enl. stämmobeslut			295 000	62 150	-357 150
Årets resultat					374 917
Belopp vid årets slut	38 924 006	4 680 000	1 711 022	830 740	374 917
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	64564	1,24%	2021-12-01	7 932 480	500 000
Stadshypotek	142485	0,73%	2019-12-03	3 990 000	0
Stadshypotek	138817	1,21%	2022-12-01	6 605 952	0
Stadshypotek	893120	1,19%	2019-10-30	8 330 000	0
Stadshypotek	980218	1,10%	2020-10-30	7 390 000	0
				34 248 432	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					33 748 432
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 748 432
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				40 741 000	40 741 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				40 741 000	40 741 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				500 000	700 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2	0
Mervärdesskatt				28 704	17 862
Depositioner				30 000	0
Övriga kortfristiga skulder				240	540
				58 946	18 402
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				279 483	281 118
Upplupna räntekostnader				24 453	34 519
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter				115 138	120 097
Upplupen el				9 546	6 936
Upplupen värme				57 372	57 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				29 602	26 600
				515 594	527 254

Noter**2018-12-31****2017-12-31**

Upplands Väsby 2019-03-29

Lars-Henrik Fossto

John Kottelin

Annelie Wentorp

Uno Lahti

Berthine Husman

Ulrika Hallén-Tabrizi

Mats Öfverlund

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Glenn Hansson
Av stämman vald revisorErik 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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 fel.

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 fel, 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 fel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 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 2019-04-02

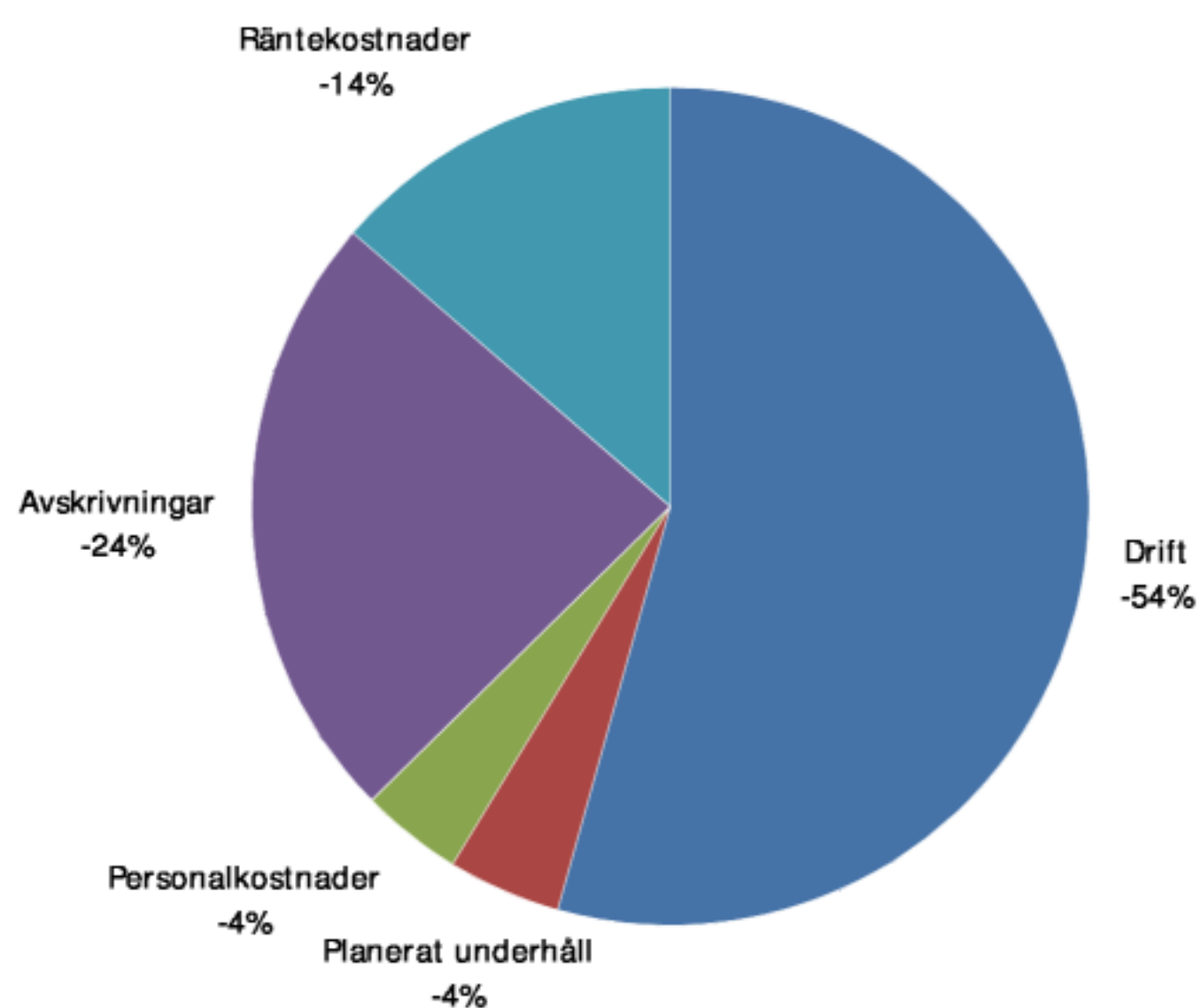
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Glenn Hansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

