
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Draken
Org nr: 769616-3307



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord

W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Draken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade kostnader samt ökade intäkter. Detta beror främst på erhållen försäkringsersättning och att man inväntat besked kring försäkringsfrågan och därigenom valt att inte satsa på övrigt underhåll innevarande verksamhetsperiod. Under föregående räkenskapsår drabbades föreningen av en försäkringsskada gällande hussvamp vilken förorsakats av en tidigare vattenskada. Försäkringsbolaget har under verksamhetsåret ersatt försäkringsskadan till fullo.

Driftkostnaderna i föreningen har därmed minskat jämfört med föregående år. Samtidigt har även räntekostnaderna minskat, p.g.a. omsatt lån på 9 500 tkr per 2017-06-26 vilket genererat en besparing för året på ca 100 tkr. Höjd årsavgift med 2,5 % per 2018-04-01 går i linje med planen att kunna göra årliga avsättningar till underhållsfond som motsvarar ett långsiktigt underhållsbehov och att på sikt nå ett positivt balanserat resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning innan fondavsättning men ett negativt saldo efter fondavsättningen. Justerat för föreningens extraordinära intäkter och kostnader så har föreningens resultat efter avsättning till underhållsfond varit negativt flera år i rad, vilket kan komma att påverka framtida avgifter för respektive bostadsrättsinnehavare, eftersom föreningen över tid måste ta ut avgifter som täcker de kostnader föreningen har, inklusive avsättningar till underhållsfond. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjd årsavgift per 2019-04-01 med 2,5 %.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244 % till 907 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen heter bostadsrättsföreningen Draken. Fastigheten på Gelbgjutargatan 16-22 köptes i september 2007 av tidigare ägaren Stenloch Förvaltnings AB. Ombildningen genomfördes med hjälp av Fastighetshuset i Bromma.

Fastigheten Gelbgjutargatan 16 är byggd under 1800-talets första hälft. Huset som benämns Västra Fridhem totalrenoverades 1990-1991. Fastigheten Gelbgjutargatan 18 är byggd 1990-1991 och benämns Rosenholm.

Fastigheten Gelbgjutargatan 20-22 är byggd någon gång under 1870-talet och tillhörde tidigare gården Hjertmanskärr och var belägen närmare Munksjön. Vid skapandet av området flyttades huset från sin ursprungliga plats till där det står idag. Huset totalrenoverades 1990-1991.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-29 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-29.

Fastighetens värdeår är 1990. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelse och bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna.

Genuin miljö

Husen är samlade kring tre innergårdar i genuin miljö. Vissa hus är K-märkta.

Kålgården är inventerat, dokumenterat och klassat som bevarandeområde. Det innebär att vi är ålagda att bevara utseendet på gårdarna i ursprungligt skick. Därför måste vi alltid först diskutera med föreningens styrelse när det till exempel gäller:

- Uppsättning av markiser.
- Gräva nya eller förändra befintliga rabatter.
- Exteriör målning.
- Bygga upp altaner och uteplatser, staket, grindar, vind och solskydd etc.
- Ta bort grus, stensättningar, gångar eller övertäcka befintliga stenpartier.

Lägenheter

Föreningen upplåter 32 lägenheter. Samtliga lägenheter ägs av föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
8	14	10	32

Totalyta byggnader 2 249 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 2 163 m²

Årets taxeringsvärde 27 187 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 187 000 kr

Gemensamhetsanläggningar

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning	Antal
Parkeringar	14 stycken
Innergårdar	3 stycken
Tvättstugor	3 stycken
Förrådsbyggnad	1 stycken

Byggnadens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 630 tkr (280 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Länsförsäkringar	Försäkringar
Com Hem AB	Kabel-TV
Jönköpings Energi	Fjärrvärme, El nätleverantör, El leverans
Suez Recycling AB	Avfall återvinning
GT-hiss AB	Serviceavtal hiss
Inspecta AB	Besiktning hiss
Handelsbanken Stadshypotek	Långgivare
Swedbank	Långgivare

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsa Jonsson	Ordförande	2019
Maria Aspegren	Sekreterare	2020
Bengt Hellberg	Ledamot	2019
Ragnar Rosenqvist	Ledamot	2019
Nicoline Vackerberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jesper Arvidsson	Suppleant	2019
Emil Svensson	Suppleant	2019
Yvonne Broo	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Nilsson	Auktoriserad revisor	2019
Emma Karlsdotter	Föreningsvald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019
Berit Björkman	Föreningsvald revisor	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Sunnåker	Valberedning	2019
Stina Andersson	Valberedning	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående räkenskapsår drabbades föreningen av en försäkringsskada gällande hussvamp vilken förorsakats av en tidigare vattenskada. Försäkringsbolaget har under verksamhetsåret ersatt försäkringsskadan till fullo.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjd årsavgift per 2019-04-01 med 2,5 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 630	1 615	1 614	1 576	1 554
Resultat efter finansiella poster	1 257	- 597	-84	-163	-51
Årets resultat	1 257	-597	-84	-163	-51
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	280	275	118	89	33
Balansomslutning	34 388	33 298	33 761	34 824	35 002
Soliditet	58 %	56 %	57 %	56 %	56 %
Likviditet	907 %	244 %	413 %	723 %	738 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	719	719	701	685
Ränta, kr/m ²	86	131	178	208	230
Underhållsfond, kr/m ²	638	347	73	90	122
Lån, kr/m ²	6 550	6 550	6 660	6 744	6 744

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 844 254	1 930 804	0	750 527	-1 233 553	-596 521
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-596 521	596 521
Reservering underhållsfond				630 000	-630 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 257 431
Vid årets slut	17 844 254	1 930 804	0	1 380 527	-2 080 074	1 257 431

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 830 074
Årets resultat	1 257 431
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-630 000
Summa	-1 202 642

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 202 642
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 630 485	1 614 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 499 685	46 291
Summa rörelseintäkter		3 130 170	1 661 036
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 164 028	-1 441 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 781	-224 824
Personalkostnader	Not 6	-51 845	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-278 675	-278 675
Summa rörelsekostnader		-1 687 330	-1 977 644
Rörelseresultat		1 442 840	-316 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64	3 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-185 473	-283 662
Summa finansiella poster		-185 409	-279 912
Resultat efter finansiella poster		1 257 431	-596 521
Årets resultat		1 257 431	-596 521

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 954 507	32 233 182
Summa materiella anläggningstillgångar		31 954 507	32 233 182
Summa anläggningstillgångar		31 954 507	32 233 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 551	-584
Övriga fordringar	Not 12	25 708	23 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 367	79 602
Summa kortfristiga fordringar		129 626	102 382
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 303 690	962 356
Summa kassa och bank		2 303 690	962 356
Summa omsättningstillgångar		2 433 316	1 064 738
Summa tillgångar		34 387 823	33 297 919

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 775 058	19 775 058
Fond för yttre underhåll		1 380 527	750 527
Summa bundet eget kapital		21 155 585	20 525 585
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 460 074	-1 233 553
Årets resultat		1 257 431	-596 521
Summa fritt eget kapital		-1 202 642	-1 830 074
Summa eget kapital		19 952 943	18 695 511
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 166 667	14 166 667
Summa långfristiga skulder		14 166 667	14 166 667
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	113 538	251 817
Skatteskulder	Not 17	2 062	59
Övriga skulder	Not 18	540	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	152 073	183 685
Summa kortfristiga skulder		268 213	435 741
Summa eget kapital och skulder		34 387 823	33 297 919

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.


Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113
Cirkulationspump	Linjär	10	2021
Ombyggnad av lägenhet	Linjär	40	2052
Fjärrvärmecentral	Linjär	25	2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 584 301	1 555 945
Hyror, p-platser	59 150	58 800
Rabatter	-12 966	0
Summa nettoomsättning	1 630 485	1 614 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	31 620	31 620
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	11 798	14 112
Inkassointäkter	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	19
Övriga rörelseintäkter, rep lght,	6 073	0
Försäkringsersättningar	1 450 034	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 499 685	46 291

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-686 231	-954 555
Självrisk	0	-1 034
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 784	-40 781
Försäkringspremier	-25 599	-27 639
Kabel- och digital-TV	-34 242	-33 704
Serviceavtal	-2 138	-3 168
Obligatoriska besiktningar	-1 715	-15 015
Snö- och halkbekämpning	-24 506	-12 228
Drift och förbrukning, övrigt	-1 500	-1 117
Förbrukningsinventarier	-1 341	-1 703
Vatten	-55 744	-64 230
Fastighetsel	-46 297	-40 915
Uppvärmning	-197 634	-204 709
Sophantering och återvinning	-44 297	-40 492
Summa driftkostnader	-1 164 028	-1 441 290

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 320	-151 109
Lokalkostnader	-709	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 088	-18 538
Övriga förvaltningskostnader	-1 949	0
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 066	-14 112
Konsultarvoden	0	-40 000
Bankkostnader	-1 750	-1 065
Summa övriga externa kostnader	-192 781	-224 824

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-25 000
Sociala kostnader	-11 845	-7 855
Summa personalkostnader	-51 845	-32 855

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-233 757	-233 757
Avskrivning Ombyggnation lägenhet	-17 967	-17 967
Avskrivningar Cirkulationspump	-16 875	-16 875
Avskrivning Fjärrvärmecentral	-10 076	-10 076
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-278 675	-278 675

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	67
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64	3 750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-184 933	-283 662
Övriga räntekostnader	-540	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 473	-283 662

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 132 054	27 132 054
Mark	5 604 702	5 604 702
Standardförbättringar	1 139 338	1 139 338
	33 876 094	33 876 094
Summa anskaffningsvärden	33 876 094	33 876 094

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 418 787	-1 185 030
Standardförbättringar	-224 126	-179 208
	-1 642 913	-1 364 238
Årets avskrivningar byggnader	-233 757	-233 757
Årets avskrivningar standardförbättringar	-44 918	-44 918
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 921 588	-1 642 912

Restvärde enligt plan vid årets slut	31 954 506	32 233 182
Varav		
Byggnader	25 479 510	25 713 267
Mark	5 604 702	5 604 702
Standardförbättringar	870 294	915 213

Taxeringsvärden

Bostäder	27 187 000	27 187 000
Totalt taxeringsvärde	27 187 000	27 187 000
varav byggnader	19 600 000	19 600 000
varav mark	7 587 000	7 587 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-350	-584
Kundfordringar	6 901	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 551	-584

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	25 708	23 364
Summa övriga fordringar	25 708	23 364

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 497	28 201
Förutbetalda driftkostnader	3 125	428
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 943	38 830
Förutbetald renhållning	3 048	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 754	8 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 584
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 367	79 602

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 507	806 507
Transaktionskonto	2 302 183	155 849
Summa kassa och bank	2 303 690	962 356

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	14 166 667	14 166 667
Långfristig skuld vid årets slut	14 166 667	14 166 667

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2019-03-04	4 666 667,00	0,00	0,00	4 666 667,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-06-30	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			14 166 667,00	0,00	0,00	14 166 667,00

* Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	113 538	251 817
Summa leverantörskulder	113 538	251 817

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	0	59
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	42 784	0
Debiterad preliminärskatt	-40 722	0
Summa skatteskulder	2 062	59

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	540	180
Summa övriga skulder	540	180

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 325	3 571
Upplupna elkostnader	3 367	3 680
Upplupna värmekostnader	19 000	33 304
Upplupna kostnader för renhållning	700	775
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	552
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 681	126 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 073	183 685

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 790 000	23 790 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Jönköping 20190220

Ort och datum



Elsa Jonsson



Maria Aspegren



Bengt Hellberg



Ragnar Rosenqvist



Nicoline Vackerberg

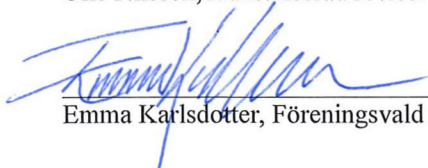
Vår revisionsberättelse har lämnats,
datum 2019-03-14

Jönköping

KPMG AB



Olle Nilsson, Auktoriserad revisor



Emma Karlsdotter, Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken, org. nr 769616-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den 14 mars 2019

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Emma Karlsdotter

Förtroendevald revisor