



Org Nr: 716417-4109

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Org.nr: 716417-4109

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Dragonen 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	140	9 874
Lokaler, bostadsrätt	1	417
Lokaler, hyresrätt	11	1 151
Förråd	31	160
Parkeringar och garageplatser	175	

Föreningens fastighet är byggd 1962, värdeår 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Stambytet som påbörjades i januari 2017 färdigställdes i allt väsentligt och slutbesiktigades i maj 2018. Visst arbete med kvalitetsbrister i utfört arbete har fortgått under hösten och vintern. Under våren kommer kvarstående arbete med avluftningar att slutföras. Den OVK-besiktning som planerades att utföras i anslutning till stambytet kunde inte genomföras under året då ventilationssystemet behövde kontrolleras innan besiktningen. Delar av luftkanalen som försörjer Armfeltsgatan har bytts ut då tidigare tryckmätningar har visat på ett högre tryckfall i kanalen.

I samband med stambytet har renoveringar utförts i tre av föreningens kommersiella lokaler. En lokal har under hösten och vintern använts som omklädnings- och lunchrum för den personal som arbetat på gården. Övriga lokaler har varit uthyrda eller, under första halvåret 2018, använts som ersättningslokaler under stambytet.

Föreningen har en tvist med den entreprenör som utfört stambytet i fastigheten rörande utfört arbete och förseningar mot upprättad och godkänd tidplan. Samtliga fakturor har därför inte betalats. Slutlig överenskommelse beräknas kunna nås under innevarande år.

Pågående underhåll

Då föreningen under en längre tid har haft problem med läckage från gården till en uthyrd lokal beslöts att gräva upp och byta ut täktskiktet på ca 400 kvm av innergården. För den yta där täktskiktet är utbytt har två dräneringar iordningsställt. Dessa har varit ur funktion, sannolikt under en längre tid. Övriga tio dräneringsbrunnar kommer att ses över och om möjligt iordningsställas. Arbetet avseende denna del av gården kommer att avslutas och växtligheten återplanteras under våren.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Framtida underhåll

Då innergården varit vattenskadad under längre tid kommer föreningen att behöva fortsätta med utbyte av tätskiktet på hela innergården under kommande år. Något beslut om när detta ska utföras har inte fattats.

OVK-kontroll kommer att utföras under första halvåret 2019. Åtgärder i form av tätning av sprickor i luftkanaler, rengöring samt eventuell översyn av utformning av vädringsluckor kommer att utföras i anslutning till kontrollen.

Under 2019 planeras trapphus att ytrenoveras och lyssättas. Även källargångarna kommer att fräschas upp.

Under 2018 har föreningen fortsatt att utreda och upphandla möjligheten till laddplatser för elbilar. Fastigheten har visat sig vara väl lämpad och förberedd för denna infrastruktur så under 2019 avser föreningen att upprätta totalt åtta laddplatser initialt, varav två utomhus. Kostnad för installation och drift kommer fullt ut att debiteras hyresgästerna till de enskilda laddplatserna och kommer därmed inte att belasta föreningens ekonomi. Föreningen hoppas och tror att detta kommer att underlätta för medlemmar att byta till miljövänligare bilar. Detta bör förbättra luften i våra garage och närmiljö samtidigt som farliga dieselpartiklar och klimatpåverkan minskar. Utomhusplatserna planeras att hyras ut till en bilpoolsfirma.

Under 2019 har föreningen kompletterat befintliga sopbehållare runt fastigheten med en behållare på Armfeltsgatan specifikt för matavfall. Detta görs i syfte att minska föreningens sopavfall vilket är bra för miljön och för föreningens ekonomi. Matavfallet hämtas nämligen kostnadsfritt av Stockholms stad och blir omvandlat till biogas för våra innerstadsbussar. I varje trapphus finns specifik information om var och hur alla typer av avfall ska sorteras.

Hobbyrummet kommer att få en välbehövlig ansiktslyftning under kommande år och målet är att skapa en trevlig gemensamhetsyta där medlemmar t ex kan ha barnkalas, spela pingis eller byta böcker med varandra.

Belysningen i garagen är i behov av utbyte. Detta skjuts på framtiden och endast utbyte av trasiga armaturer/lysrör genomförs.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017/2018	Stam	Stambyte
2016	Värme	Nya värmepumpar
2013/2014	Värme	Nytt styrsystem till värmesystemet
2012	Fasad	Fasadmålning och bättringsarbete
2004	Tvättstuga	Ny utrustning i tvättstugorna
2003/2004	Fönster	Fönsterbyte (förutom fönster i "balkongindragningarna")
2001/2002	Tak	Tilläggsisolering och bättringsarbeten av taken

Övriga väsentliga händelser

Föreningens tre skyddsrum i källarplanet på Armfeltsgatan har under året inspekterats av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Resultatet av inspektionen visade bl. a att skyddsrumsutrustningen inte förvaras på ett sätt som kunde godkännas. Föreningen arbetar tillsammans med myndigheten och HSB för att under år 2019 åtgärda bristerna.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 61 medlemmar samt en medlem som representerades via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Johnsson	Ledamot
Kerstin Stenberg	Ledamot
Patricia Radler Smith	Ledamot
Per Jakobsson	Ledamot
Rikard Bengtsson	Ordförande
Roland Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rikard Bengtsson, Per Jakobsson, Patricia Radler Smith och Kerstin Stenberg.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman har tecknats av två av styrelseledamöterna i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Revisorer

Erik Wiss Föreningsvald ordinarie
Sif Söderman Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma i maj 2018 valdes Annica Hjort, Christopher Kloow samt Caroline Lundström till valberedning med Christopher Kloow som sammankallande. Caroline Lundström valde under året att avgå från valberedningen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning kommer att genomföras våren 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 187 (188) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 11 (9) överlåtelser skett.

Övrig information

Föreningen har köpt 415 Mwh fjärrvärme från Fortum. Större delen av värmebehovet täcks nu av bergvärme.

Aktuella nyckeltal: Dragonen (jämförbara fastigheter)

Energi: 22 kwh/kvm (143 kwh/kvm)

Effekt: 10 W/kvm (47,5 W/kvm)

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Ambitionen är att utöka detta med ett ytterligare år upptill fem för varje år framöver. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	542	542
Totala Intäkter kr/kvm	861	844
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	365	412
Belåning, kr/kvm	4 568	3 879
Räntekänslighet	9%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	395	359
Energikostnader kr/kvm	144	118

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

ns



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter, exklusive försäkringsersättningen från år 2017, för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 029	9 788	9 696	9 719	9 194
Resultat efter finansiella poster	1 992	2 760	1 881	2 413	1 452
Soliditet	37%	42%	80%	73%	70%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 029 108
Rörelsekostnader	-	7 390 417
Finansiella poster	-	646 355
Årets resultat		1 992 335
Planerat underhåll	+	87 838
Avskrivningar	+	2 149 125
Årets sparande		4 229 298
Årets sparande per kvm total yta		365



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 457 600	2 245 000	7 541 780	7 480 617	2 759 924
Balanseras i ny räkning				2 759 924	-2 759 924
Reservering till fond 2017			950 000	-950 000	
Reservering till fond 2018			950 000	-950 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-87 838	87 838	
Årets resultat					1 992 335
Belopp vid årets slut	15 457 600	2 245 000	9 353 942	8 428 379	1 992 335

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 290 541
Årets resultat	1 992 335
Reservering till underhållsfond	-950 000
Ianspråktagande av underhållsfond	87 838
Summa till stämmans förfogande	10 420 714

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 420 714
-------------------------	-------------------

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

2x

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 029 108	9 788 380
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	451 455
Summa rörelseintäkter		10 029 108	10 239 835
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 582 052	-4 166 720
Övriga externa kostnader	Not 4	-326 902	-292 695
Planerat underhåll		-87 838	-160 846
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-244 500	-234 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 149 125	-1 858 965
Summa rörelsekostnader		-7 390 417	-6 713 717
Rörelseresultat		2 638 690	3 526 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	247	1 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-646 602	-767 276
Summa finansiella poster		-646 355	-766 195
Årets resultat		1 992 335	2 759 924

20

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 121 265	28 213 921
Inventarier och maskiner	Not 9	150 280	50 400
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>62 716 956</u>	<u>50 393 093</u>
		88 988 501	78 657 414
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>88 989 001</u>	<u>78 657 914</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		173 606	5 293
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 727 375	0
Övriga fordringar	Not 12	204 447	5 332 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>637 655</u>	<u>330 844</u>
		11 743 084	5 668 548
Kassa och bank	Not 14	98 875	98 875
Summa omsättningstillgångar		<u>11 841 959</u>	<u>5 767 423</u>
Summa tillgångar		<u>100 830 959</u>	<u>84 425 338</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	15 457 600	15 457 600
Upplåtelseavgifter	2 245 000	2 245 000
Yttre underhållsfond	9 353 942	7 541 780
	<u>27 056 542</u>	<u>25 244 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 428 379	7 480 617
Årets resultat	1 992 335	2 759 924
	<u>10 420 714</u>	<u>10 240 541</u>
Summa eget kapital	<u>37 477 256</u>	<u>35 484 921</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>53 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	53 000 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 690 999	2 427 146
Skatteskulder	22 738	65 097
Övriga skulder	Not 16 385 405	237 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>8 254 562</u>	<u>1 210 358</u>
	10 353 703	3 940 417
Summa skulder	63 353 703	48 940 417
Summa eget kapital och skulder	<u>100 830 959</u>	<u>84 425 338</u>

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 992 335	2 759 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 149 125	1 858 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 141 460</u>	<u>4 618 889</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-540 114	-290 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 413 286	744 459
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>10 014 633</u>	<u>5 073 167</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 323 862	-49 135 799
Investeringar i maskiner/inventarier	-156 349	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-12 480 211</u>	<u>-49 135 799</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 000 000	40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Årets kassaflöde	5 534 422	-4 062 632
Likvida medel vid årets början	5 291 828	9 354 460
Likvida medel vid årets slut	10 826 250	5 291 828

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 579 760	5 579 760
Hyor	4 250 095	4 155 012
Bredband	125 100	0
Övriga intäkter	74 152	53 608
Bruttoomsättning	<u>10 029 108</u>	<u>9 788 380</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	451 455
	<u>0</u>	<u>451 455</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	619 988	501 387
Reparationer	535 401	847 710
Trädgårdsskötsel	235 500	216 044
El	779 062	725 117
Uppvärmning	653 263	419 086
Vatten	239 904	230 296
Sophämtning	203 906	199 576
Fastighetsförsäkring	169 245	153 859
Kabel-TV och bredband	294 890	143 307
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	473 630	470 550
Förvaltningsarvoden	354 998	225 973
Övriga driftkostnader	22 264	33 814
	<u>4 582 052</u>	<u>4 166 720</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 146	8 789
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 095	15 330
Administrationskostnader	216 080	145 992
Extern revision	40 600	40 417
Konsultkostnader	10 387	56 437
Medlemsavgifter	28 595	25 730
	<u>326 902</u>	<u>292 695</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	172 000
Sociala avgifter	58 500	56 242
Övriga personalkostnader	0	6 250
	<u>244 500</u>	<u>234 492</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	247	1 081
	<u>247</u>	<u>1 081</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	639 611	330 993
Övriga räntekostnader/pantbrev	6 991	436 283
	<u>646 602</u>	<u>767 276</u>



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 926 607	54 511 715
Anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 414 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 476 607	57 476 607
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-29 262 686	-27 428 921
Årets avskrivningar	-2 092 656	-1 833 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 355 342	-29 262 686
Utgående bokfört värde	26 121 265	28 213 921
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	183 000 000	183 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 645 000	3 645 000
Summa taxeringsvärde	308 645 000	308 645 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	126 000	126 000
Årets investeringar	156 349	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 349	126 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-75 600	-50 400
Årets avskrivningar	-56 469	-25 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 069	-75 600
Bokfört värde	150 280	50 400
Not 10 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde - stambyte	50 393 093	2 672 187
Årets investeringar - stambyte	9 731 208	49 135 799
Årets investeringar - trädgård	1 597 487	0
Årets investeringar - renovering lokaler	995 167	0
Omklassificering till byggnad	0	-1 414 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 716 956	50 393 093
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	204 447	70 318
Momsfordran	0	69 140
Avräkningskonto fastighetsägarna	0	5 192 953
	204 447	5 332 411

**HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	637 655	330 844
	637 655	330 844

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 14 Kassa och bank

Nordea	98 875	98 875
	98 875	98 875

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788771009	0,90%	2019-04-17	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788797598	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788797601	1,45%	2021-09-15	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788797628	1,75%	2022-09-14	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788830056	0,52%	2019-04-26	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788830064	0,52%	2019-04-26	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788843409	0,54%	2019-05-20	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788877087	1,35%	2022-11-16	5 000 000	0
				53 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 53 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 000 000 45 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	225 563	217 663
Momsskuld	122 714	-14 975
Övriga kortfristiga skulder	37 128	35 128
	385 405	237 816

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 367	39 733
Förutbetalda hyror och avgifter	850 528	816 999
Övriga upplupna kostnader	7 363 667	353 626
	8 254 562	1 210 358

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm


Noter


2018-12-31 2017-12-31


Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 6 maj 2019



Björn Johnsson


Kerstin Stenberg



Patricia Radler Smith



Per Jakobsson


Rikard Bengtsson


Roland Johansson

Vår revisionsberättelse har 2019-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Erik Wiss


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Stockholm, org.nr. 716417-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Stockholm 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 i Stockholm 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 7 maj 2019



Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Wiss
Av föreningen vald revisor