

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Dragonen i Märsta

Org.nr: 714800-0222

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Märsta (714800-0222) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:188 och 3:189 som byggdes år 1963.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår sedan 2013 även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter. Från den 1 januari 2019 byter föreningen till Protector Försäkring och ifrån nästa år 2020 ingår inte bostadsrättstillägget varav varje innehavare måste teckna enskilda försäkringar.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 180 lägenheter har under året 17 överlåtits.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 19 A-E, 20 A-C, 21 A-E, 22 A-C, 23 A-D, 24 A-E.

Lägenheter: 180, 12.682,5 kvm

Lokaler och förråd: 85, (varav 2 st med bostadsrätt)

Varmgarage: 32

Kallgarage: 45

Motorvärmplatser: 32

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där även medlemmar med köpt parkeringstillstånd får stå.

– I föreningen finns bastu samt ett gym.

– Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 239 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018

Ordinarie

Åke Wiklund	ordförande
Maria Karlsson	vice ordförande
Lars Carlsson	sekreterare
Annika Sjöström	vice sekreterare
Bo Wiberg	HSB ledamot

Suppleanter

Tiina Declercq	fritidsorganisatör
Vakant	HSB ledamot

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Åke Wiklund och Lars Carlsson samt suppleanten Tiina Declercq.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Åke Wiklund, Lars Carlsson, Maria Karlsson och Tuija Källgren, två i förening.

Revisor har varit Bernt Johansson med Maj-Inger Sjöstedt som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representant vid HSBs stämma har varit Lars Carlsson med Maria Karlsson som ersättare.

Styrelsen har utgjort valberedning.

Fritidskommittén har bestått av Tiina Declercq och Monica Carlsson.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 44 800 kronor och till revisorerna med 4 800 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta ska tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Dragonen. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Övrigt

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierare till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Dragonen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Årets underhåll 2018

- Gårdsrenoveringen avslutad
- Installation av bergvärme och solceller
- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av 2 st. husgavlar i nr 20A och 22A

Aktiviteter 2018

I juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Arenberga och Husaren till Samstorp, en gård i Roslagen med olika djur att beskåda.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2018 med 5 % till i genomsnitt 684 kr/kvm och år och inre fonden återinfördes med en avsättning på 2 %. Hyrorna höjdes inte för lokaler och förråd, garage och p-platser. Ingen höjning av månadsavgifterna kommer att göras 2019.

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhåll 2019

- Tilläggsisolering, fönsterbyte och renovering av 4 st. husgavlar i nr 20 C och 22 C och 24A och E.
- Fortsatt installation av bergvärme och solceller.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	10 368	10 050	9 258	8 839	8 422
Årets resultat tkr	1 160	1 858	2 861	2 664	692
Belåning kr/kvm bostadsyta	1 539	617	623	629	0
Årsavgift för bostäder, kr per kvm	684	651	620	590	562
Fond för yttre underhåll, tkr	9 607	8 690	7 063	5 300	4 600
Soliditet %	38	56	51	42	67

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	1 053 250	8 689 765	2 353 405	1 857 953
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		917 070	940 883	-1857 953
Årets resultat				1 160 427
Belopp vid årets slut	1 053 250	9 606 835	3 294 288	1 160 427

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	3 294 288
Årets resultat	1 160 427
	4 454 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 454 715
Överföring från fond för yttre underhåll	2 202 833
Överföring till fond för yttre underhåll	-2 295 000
Balanserat resultat efter disposition	4 362 548

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 2018-12-31	9 606 835
Årets förändring enligt disposition	92 167
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	9 699 002

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	10 368 025	10 059 228
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-5 539 648	-5 600 941
Planerat underhåll	Not 4	-2 202 833	-1 377 930
Fastighetsskatt		-271 280	-276 500
Avskrivningar	Not 5	-814 168	-814 168
Summa fastighetskostnader		-8 827 929	-8 069 539
Rörelseresultat		1 540 097	1 989 689
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	695	427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-380 364	-132 164
Summa finansiella poster		-379 669	-131 737
Årets resultat		1 160 427	1 857 953

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	17 012 125	17 620 991
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	Not 9	3 695 436	3 900 738
Pågående byggnation	Not 10	16 343 185	0
		<u>38 250 746</u>	<u>22 721 729</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	90 000
Summa anläggningstillgångar		<u>38 251 246</u>	<u>22 811 729</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		71 974	92 561
Avräkningskonto HSB		1 072 980	0
Övriga fordringar	Not 12	106 705	49 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	235 015	447 691
		<u>1 486 674</u>	<u>590 111</u>

Kassa och bank	Not 14	412 113	1 627 545
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 898 787</u>	<u>2 217 656</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>40 150 033</u>	<u>25 029 385</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll		9 606 835	8 689 765
		<u>10 660 085</u>	<u>9 743 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 294 288	2 353 405
Årets resultat		1 160 427	1 857 953
		<u>4 454 715</u>	<u>4 211 358</u>
Summa eget kapital		<u>15 114 800</u>	<u>13 954 373</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 985 000	7 740 000
		<u>18 985 000</u>	<u>7 740 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	530 000	80 000
Leverantörsskulder		1 248 903	455 517
Skatteskulder		20 540	2 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 584 779	1 484 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 666 010	1 312 326
		<u>6 050 233</u>	<u>3 335 013</u>
Summa skulder		<u>25 035 233</u>	<u>11 075 013</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 150 033</u>	<u>25 029 385</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 160 427	1 857 953
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	814 168	814 168
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 974 595	2 672 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 417	-6 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 715 220	-584 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 866 233	-590 733
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 343 185	-2 231 332
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	89 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 253 685	-2 231 332
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 245 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 245 000	-80 000
Årets kassaflöde	-142 452	-229 944
Likvida medel vid årets början	1 627 545	1 857 489
Likvida medel vid årets slut	1 485 093	1 627 545
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 072 980	0
Kassa och bank	412 113	1 627 545
Summa likvida medel	1 485 093	1 627 545

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	3,0	2081
Ombyggnader	Komponentavskrivning	4,0	2045
Markanläggning	Linjär	5,0	2036

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 000 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 1 193 tkr.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	83 458	81 602
Mötesarvoden	6 160	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	12 189	20 946
Arvode föreningsvald revisor	4 800	4 400
Övriga arvoden och ersättningar	24 492	17 095
Utbildning	6 100	19 992
Kostnad för konferenser	19 000	0
Sociala kostnader	36 093	31 557
Summa	192 292	175 592

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	8 662 812	8 250 192
	Årsavgifter lokaler	315 264	300 252
	Hysesintäkter lokaler	123 288	124 040
	Hysesintäkter garage och p-platser	433 059	449 043
	Bredband	1 140	0
	El	521 322	528 056
	Försäkringsersättningar	0	8 744
	Övriga intäkter	426 644	398 901
	Brutto	10 483 529	10 059 228
	Avsatt till inre fond	-115 504	0
		10 368 025	10 059 228
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 057 316	1 010 721
	Löpande underhåll	210 930	331 308
	El	953 142	853 640
	Uppvärmning	1 472 614	1 507 799
	Vatten	325 936	354 544
	Sophämtning	206 818	265 732
	Fastighetsförsäkring	201 806	194 325
	Förvaltningskostnader	532 976	547 145
	Extern revision	23 150	10 063
	Personalkostnader	192 292	175 592
	Kabel-TV	335 525	334 739
	Bredband	750	0
	Vinterskötsel	8 025	1 025
	Övrig drift	18 368	14 308
		5 539 648	5 600 941
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	49 375	85 841
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	400 000	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	1 255 397	1 182 089
	Underhåll av markytor, planteringar	146 250	0
	Underhåll av markytor, övrigt	351 811	0
	Underhåll övrigt	0	110 000
		2 202 833	1 377 930
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	44 849	44 849
	Om- och tillbyggnad	564 017	564 017
	Markanläggningar	205 302	205 302
		814 168	814 168
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	265	0
	Ränteintäkter bankkonto	430	0
	Övriga ränteintäkter	0	427
		695	427
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	203 794	125 706
	Övriga räntekostnader	176 570	6 458
		380 364	132 164

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 850 291	21 850 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 850 291</u>	<u>21 850 291</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 021 776	-19 976 927
Årets avskrivningar	-44 849	-44 849
Utgående avskrivningar	<u>-20 066 625</u>	<u>-20 021 776</u>
Bokfört värde byggnader	1 783 666	1 828 515
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 920 510	16 920 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 920 510</u>	<u>16 920 510</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 128 034	-564 017
Årets avskrivningar	-564 017	-564 017
Utgående avskrivningar	<u>-1 692 051</u>	<u>-1 128 034</u>
Bokfört värde ombyggnader	15 228 459	15 792 476
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	17 012 125	17 620 991
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 542 000</u>	<u>2 542 000</u>
	78 542 000	78 542 000
Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	<u>520 000</u>	<u>520 000</u>
	31 520 000	31 520 000
Taxvärde totalt	110 062 000	110 062 000
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 106 040	4 106 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 106 040</u>	<u>4 106 040</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-205 302	0
Årets avskrivningar	-205 302	-205 302
Utgående avskrivningar	<u>-410 604</u>	<u>-205 302</u>
Bokfört värde	3 695 436	3 900 738
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	16 343 185	0
Bokfört värde pågående byggnation	16 343 185	0

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Aktier och fonder	500	90 000			
	500	90 000			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 831	4 831			
Övriga fordringar	101 874	45 028			
	106 705	49 859			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda räntekostnader	0	10 427			
Försäkring	0	161 448			
Kabel-TV	16 202	83 691			
Övrigt	218 813	192 125			
	235 015	447 691			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	3 426	1 480			
Swedbank	336 648	1 554 455			
Resurs Bank	72 039	71 610			
	412 113	1 627 545			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 053 250	0	8 689 765	2 353 405	1 857 953
Vinstdisp enl. stämmobeslut			917 070	940 883	-1 857 953
Årets resultat					1 160 427
Belopp vid årets slut	1 053 250	0	9 606 835	3 294 288	1 160 427
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	106449	1,54%	2023-06-30	4 875 000	250 000
Stadshypotek	106450	1,11%	2021-06-30	3 900 000	200 000
Stadshypotek	106451	0,99%	2019-03-20	3 000 000	0
Stadshypotek	869691	1,60%	2020-07-30	7 740 000	80 000
				19 515 000	530 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					18 985 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 865 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				19 780 000	8 203 000
Varav obelånade					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				19 780 000	8 203 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	530 000	80 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	27 015	250
Arbetsgivaravgifter	26 561	261
Inre fond	1 470 471	1 484 263
Övriga kortfristiga skulder	60 732	0
	1 584 779	1 484 774
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	505 054	876 553
Upplupna räntekostnader	28 890	0
Upplupen el	79 855	75 926
Upplupen värme	178 230	217 219
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873 982	142 628
	2 666 010	1 312 326

Märsta, den 9/4-2019


Åke Wiklund


Lars Carlsson

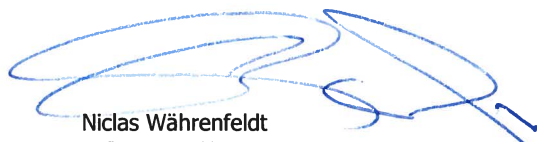

Maria Karlsson


Annika Sjöström


Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse har 4 - 5 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bernt Johansson
Av stämman vald revisor


Niclas Währenfeldt
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Märsta, org.nr. 714800-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 i Märsta 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Märsta den 7 / 5 2019

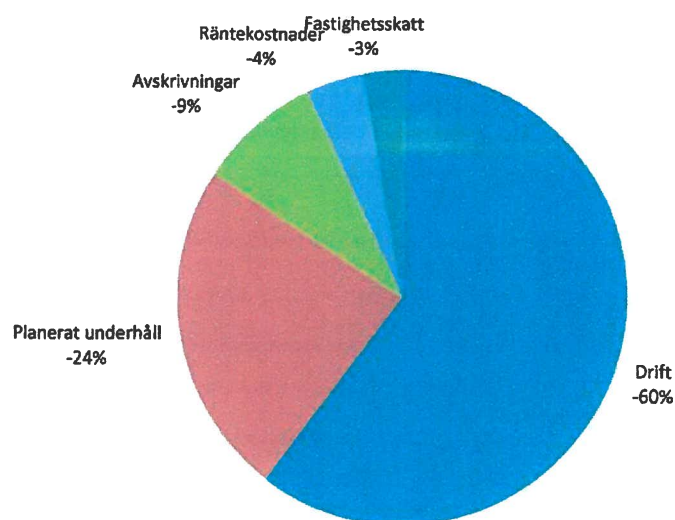
Niclas Währenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bernt Johansson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

