



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dragonen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:188	1963-01-01	1963
Sätuna 3:189	1963-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Brf tillägg ingår inte i försäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lokaler (hyresrätt)	133
32	p-platser	400
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12682
77	garageplatser	837
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	276
Totalt 324 objekt		14328

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 22 st 2 rok, 87 st 3 rok, 42 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Carlsson	Ordförande	2021-06-16
Yvonne Öhrling	Ledamot	2023-02-11
Maria Karlsson	Ledamot	2018-12-24
Martin Steen	Ledamot	2022-06-16
Henrik Albertsson	Ledamot	2022-06-16
Carl-Henrik Sjöstedt	Suppleant	2021-06-16
Therese Pettersson	Suppleant	2023-05-22
Katherine Perea Steen	Suppleant	2021-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Steen, Maria Karlsson samt suppleanter Katherine Steen och Carl-Henrik Sjöstedt. Therese Pettersson avgick 240131.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Carlsson, Maria Karlsson, Martin Steen och Henrik Albertsson.

Revisorer har varit: Åke Wiklund med Tiina Declercq som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Edvind Gustav Nygaard (sammanställande), Maj Inger Sjöstedt och Therese Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 17/5-2023. På stämman deltog 14 st medlemmar varav röstberättigade 11st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Nya fönster installerades i alla lägenheter, källare och förråd
Ventilationsbyte från självdrag till mekanisk frånluft för att förbättra inomhusklimatet, påbörjades 2023 och beräknas bli klart kvartal 1 2024.

..
..
..
..
..
..
..

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Relining av avloppstammar
2014	Byte av vattenrör
2015	Nya balkonger med inglasning
2016	Renovering av gårdar med nya planteringar av blommor och buskar
2017	Renovering och isolering av husgavlar slutfördes 2019
2019	Installation av bergvärme och solpaneler
2021	Installation av rumsgivare för värmestyrning i lägenheterna
2022	Installation av 6st laddare för elbilar
2023	Fönsterbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av miljöhus
2024	Byte av låssystem till taggar
2025	Renovering av bastu och duschrum
2026	Byte till LED-belysning i trapphus och källare
2027	Byte av belysning vid bilparkeringen
2028	Ovk obligatorisk ventilations kontroll
2029	Energideklaration
2029	Spolning av avloppskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	308	319	282	286
Skuldsättning, kr/kvm	3 708	2 870	1 858	1 912	1 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 986	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	150	97	104	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	863	750	711	697	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	846	822	786	0
Nettoomsättning, tkr	11 839	11 241	10 889	10 288	10 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 299	2 148	2 240	1 592	-37
Soliditet, %	28	33	40	38	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 053 250	0	0	1 053 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 958 693	0	338 306	9 296 999
S:a bundet eget kapital, kr	10 011 943	0	338 306	10 350 249
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 898 308	2 147 718	-338 306	10 707 720
Årets resultat, kr	2 147 718	-2 147 718	1 299 210	1 299 210
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 046 026	0	960 904	12 006 930
S:a eget kapital, kr	21 057 969	0	1 299 210	22 357 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 382 070 kr samt ianspråktagande skett med 43 764 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 707 720
Årets resultat, kr	1 299 210
Reservation till underhållsfond, kr	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 726 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 726 180

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 838 645	11 116 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 842	124 400
Summa Rörelseintäkter		11 964 487	11 241 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 486 148	-6 411 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 655	-322 427
Personalkostnader	Not 6	-450 760	-246 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 992 429	-1 708 763
Summa Rörelsekostnader		-9 407 991	-8 688 503
Rörelseresultat		2 556 496	2 552 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	257 416	42 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 514 701	-446 971
Summa Finansiella poster		-1 257 285	-404 960
Resultat efter finansiella poster		1 299 210	2 147 717
Resultat före skatt		1 299 210	2 147 717
Årets resultat		1 299 210	2 147 717

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	49 446 884	39 374 974
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	19 948 266	3 995 927
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 395 149	43 370 902

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

69 395 649 **43 371 402**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		67 171	16 473
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 914 141	18 620 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	418 635	747 522
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 399 948	19 384 950

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	240 298	203 326
<i>Summa Kassa och bank</i>		240 298	203 326

Summa Omsättningstillgångar

11 640 246 **19 588 276**

Summa Tillgångar

81 035 895 **62 959 677**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll	9 296 999	8 958 693
Summa Bundet eget kapital	10 350 249	10 011 943

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 707 720	8 898 308
Årets resultat	1 299 210	2 147 718
Summa Fritt eget kapital	12 006 930	11 046 026

Summa Eget kapital

22 357 179 21 057 969

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 285 000	27 705 000
Summa Långfristiga skulder		24 285 000	27 705 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 366 500	10 090 000
Leverantörsskulder		3 881 169	1 489 987
Skatteskulder		35 571	22 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 207 011	1 291 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 903 465	1 301 753
Summa Kortfristiga skulder		34 393 716	14 196 709

Summa Skulder

58 678 716 41 901 709

Summa Eget kapital och skulder

81 035 895 62 959 677

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 556 496	2 552 677
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 992 429	1 708 763
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 992 429	1 708 763
Erhållen ränta	257 416	42 011
Erlagd ränta	-1 260 603	-446 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 545 738	3 856 481
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	272 877	-486 988
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 666 410	-456 263
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 939 287	-943 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 485 024	2 913 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 016 677	-3 868 905
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 016 677	-3 868 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	13 856 500	14 235 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 856 500	14 235 000
Årets kassaflöde	-7 675 153	13 279 325
Likvida medel vid årets början	18 770 906	5 491 582
Likvida medel vid årets slut	11 095 753	18 770 906

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1193 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 123 413	9 373 068
	Årsavgifter lokaler	368 412	341 124
	Hyror lokaler	103 636	112 583
	Hyror garage och parkeringsplatser	456 882	457 354
	Hyror förbrukningsbaserat (EI IDM)	530 415	554 433
	Hyror informationsöverföring (Bredband)	300 580	294 120
	Hyror övrigt (förråd)	15 423	6 459
	Övriga intäkter; bastu, överlåtelse mm	73 102	108 766
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 971 863	11 247 907
	Avgiftsbortfall(p-platser,garage)	-51 466	-46 213
	Hysesbortfall(lokaler)	-81 752	-84 914
	<i>Summa</i>	-133 218	-131 127
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 838 645	11 116 780
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 100	0
	Övriga intäkter	115 742	124 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	125 842	124 400

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 541 165	-1 565 067
	Snö och halk-bekämpning	-176 026	-112 921
	Reparationer	-605 112	-880 977
	Planerat underhåll	-146 250	-43 764
	Försäkringsskador	-56 342	-199 706
	EI	-1 032 349	-896 747
	Uppvärmning	-580 014	-452 337
	Vatten	-476 605	-436 954
	Sophämtning	-351 861	-342 114
	Fastighetsförsäkring	-246 434	-217 384
	Kabel-TV och bredband	-327 749	-359 945
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-333 770	-321 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-584 842	-526 825
	Övriga driftkostnader	-27 629	-55 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 486 148	-6 411 041
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 011	-19 935
	Administrationskostnader	-116 544	-87 387
	Extern revision	-20 500	-19 500
	Konsultkostnader	-124 875	0
	Medlemsavgifter	-54 800	-53 965
	Föreningsverksamhet	-8 710	-3 351
	Övriga förvaltningskostnader	-113 215	-138 290
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-478 655	-322 427
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-9 000
	Övriga arvoden	-340 748	-182 750
	Sociala avgifter	-102 012	-54 521
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-450 760	-246 271

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	256 326	3 455
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	38 279
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 090	277
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	257 416	42 011
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 511 772	-442 084
	Övriga räntekostnader	-2 929	-4 887
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 514 701	-446 971
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 023 316	61 941 789
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 106 040	4 106 040
	Årets investeringar	12 064 339	81 527
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 252 321	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	78 141 374	67 329 356
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 954 382	-26 245 618
	Årets avskrivningar	-1 992 429	-1 708 763
	Årets försäljningar/utrangeringar	1 252 321	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-28 694 490	-27 954 382
	Utgående redovisat värde	49 446 884	39 374 974
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 135 000	4 135 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	640 000	640 000
	Summa	175 775 000	175 775 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 250 000	53 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	53 250 000	53 250 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 995 927	208 549
	Årets investeringar	28 016 678	3 868 905
	Omklassificering till byggnad	-12 064 339	-81 527
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	19 948 266	3 995 927
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 855 454	18 567 580
	Övriga fordringar	58 687	53 375
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 914 141	18 620 955
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 635	747 522
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	418 635	747 522
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	240 298	203 326
	<i>Summa Kassa och bank</i>	240 298	203 326

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,07%	2027-07-30	14 625 000	300 000
Nordea	4,49%	2024-07-03	14 775 000	300 000
Nordea	4,5%	2024-07-17	9 171 500	370 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,76%	2025-07-30	7 340 000	80 000
Stadshypotek AB	1,06%	2024-10-30	2 840 000	40 000
			51 651 500	1 290 000

Långfristig del	24 285 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	580 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 786 500
Kortfristig del	27 366 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,07%	2027-07-30	14 625 000	300 000
Nordea	4,49%	2024-07-03	14 775 000	300 000
Nordea	4,5%	2024-07-17	9 171 500	370 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,76%	2025-07-30	7 340 000	80 000
Stadshypotek AB	1,06%	2024-10-30	2 840 000	40 000
			51 651 500	1 290 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	580 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 786 500
Kortfristig del	27 366 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	-4 100	-4 100
Momsskuld	5 984	0
Källskatt	5 025	4 275
Inre fond	1 194 508	1 286 179
Övriga kortfristiga skulder	5 594	5 643
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 207 011	1 291 997

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 016 611	998 158
	Upplupna räntekostnader	319 627	65 529
	Övriga upplupna kostnader	567 227	238 066
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 903 465	1 301 753

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Wiklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Dragonen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:55:08



MARTIN STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:34:41



MARIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:07:21



HENRIK ALBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:13:04



YVONNE ÖHRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:01:21



ÅKE WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:39:40



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 16:26:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Dragonen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅKE WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:33:50



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 16:27:55



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.