

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Jonatan Fogel	Ordförande
Anders Brolin	Ledamot
Per-Jonny Käck	Ledamot
Jenny Lagebjörk	Ledamot
Olav Queseth	Ledamot

Jens Jakob Henriksson	Suppleant
Sammy Landström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Magdalena Agrell
Mikael Hedlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tunet 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 3 flerbostadshus.

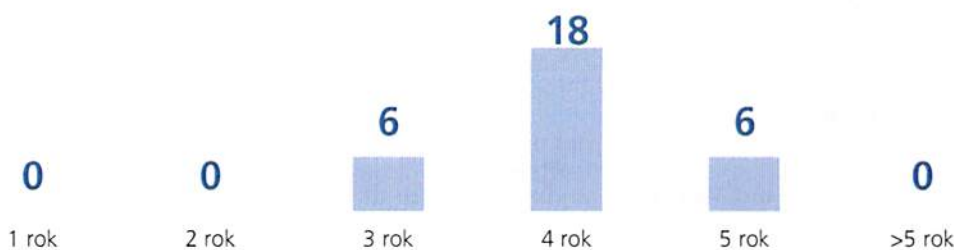
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 346 m², varav 2 701 m² utgör boyta och 645 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	19 platser.
Barnvagns- och cykelrum	Finns i respektive hus markplan.
Lägenhetsförråd	På vindsvåning i respektive hus.

Handwritten signatures and initials: JF, AQ, P-J, and others.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021-12-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av passersystem	2021	
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2021	
Renovering av en balkong	2021	
Underhåll av ekdörrar	2020	
Spolning av stammar	2019	
Rensning av ventilation	2019	
Förstärkning av golvbeläggning i garage	2018	
Byte av ventilationsfilter	2018	
Planerat underhåll	År	
OVK-besiktning	2022	
Renovering av 10 balkonger	2022	
Byte tätningslist fönster och dörrar	2023	
Byte pumpar/ställdon ventilation/värme	2023	
Renovering av 10 balkonger	2023	
Underhåll av asfalt garage	2024	
Stamspolning	2024	
Renovering av 10 balkonger	2024	
Renovering av 10 balkonger	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	City Förvaltning
Fastighetsskötsel	City Förvaltning
Städning	City Förvaltning
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service garagedörrar	Una portar
Besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
Försäkring	Trygghansa

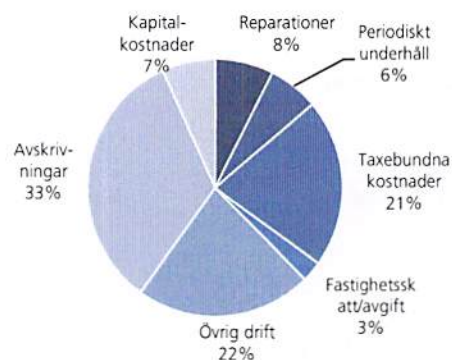
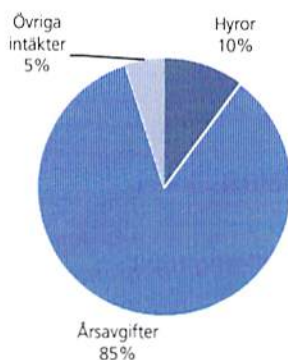
JF P-J OQ Rahr

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 843 801	1 118 885
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 262 264	2 271 394
Finansiella intäkter	163	23
Minskning kortfristiga fordringar	10 098	0
	2 272 525	2 271 417
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 326 132	995 604
Finansiella kostnader	151 161	333 876
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	83 928
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 080
Minskning av kortfristiga skulder	46 669	95 012
	1 523 962	1 546 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 592 365	1 843 801
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	748 563	724 916

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten, dock i något begränsad form på grund av rådande pandemi. Upphandling och utbyte av passersystem har genomförts. En balkong i hus 14 har renoverats för att utvärdera möjlig lösning för byte av balkongplattor och förbättrad avrinning för föreningens balkonger. Renoveringen utfördes av HCR Bygg. Ändringarna i stadgarna från 2018 har registrerats hos Bolagsverket.

P-J
JF
aa
u

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	711	711	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	5
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 478	9 478	9 478	9 848
Elkostnad/m ² totalyta	24	19	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	84	76	84	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	100	136	151
Soliditet (%)	72	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	206	-82	-57
Nettoomsättning (tkr)	2 236	2 234	2 247	2 200

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 701 m² bostäder och 645 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 915 000	0	0	66 915 000
Fond för yttre underhåll	976 147	81 030	-29 625	924 742
S:a bundet eget kapital	67 891 147	81 030	-29 625	67 839 742
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-469 428	-81 030	235 868	-624 266
Årets resultat	48 041	48 041	-206 243	206 243
S:a ansamlad förlust	-421 387	-32 989	29 625	-418 023
S:a eget kapital	67 469 760	48 041	0	67 421 719

2F P-1
AQ
M
n

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	48 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-388 398
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 030
summa balanserat resultat	-421 387

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

140 000
-281 387

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

PJ
JF 00 M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 236 348	2 234 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 916	37 316
Summa rörelseintäkter		2 262 264	2 271 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 163 635	-891 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 072	-65 074
Personalkostnader	Not 6	-39 425	-39 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-737 093	-735 694
Summa rörelsekostnader		-2 063 225	-1 731 298
RÖRELSERESULTAT		199 040	540 096
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 161	-333 876
Summa finansiella poster		-150 998	-333 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 041	206 243
ÅRETS RESULTAT		48 041	206 243

PS
JF
CG
N

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 12	90 798 441	91 535 534
Summa materiella anläggningstillgångar	90 798 441	91 535 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 798 441	91 535 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 468 289	647 044
Summa kortfristiga fordringar	1 468 289	647 044
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 182 994	1 265 774
Summa kassa och bank	1 182 994	1 265 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 651 283	1 912 817
SUMMA TILLGÅNGAR	93 449 724	93 448 352

P-J
Nub
JF
OK
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 915 000	66 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	976 147	924 742
Summa bundet eget kapital		67 891 147	67 839 742
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-469 428	-624 266
Årets resultat		48 041	206 243
Summa ansamlad förlust		-421 387	-418 023
SUMMA EGET KAPITAL		67 469 760	67 421 719
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 550 000	0
Summa långfristiga skulder		13 550 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 050 000	25 600 000
Leverantörsskulder		36 437	13 850
Skatteskulder		114 200	111 740
Övriga skulder		0	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	229 327	297 358
Summa kortfristiga skulder		12 429 964	26 026 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 449 724	93 448 352

JP PJ Anke
OQ K

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 920 071	1 920 071
Hyror garage	229 550	223 850
Kabel-TV intäkter	84 240	84 240
Hysesrabatt	-950	0
Elintäkter	500	6 000
Elintäkter moms	3 022	0
Öresutjämning	-84	-83
	2 236 348	2 234 078

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	25 916	37 316
	25 916	37 316

JP

aa

P-J

Anker
K

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 375	54 272
	Fastighetsskötsel beställning	10 878	20 227
	Städning entreprenad	53 875	52 375
	Sotning	0	4 823
	Hissbesiktning	4 510	7 684
	Myndighetstillsyn	0	4 825
	Gård	618	0
	Serviceavtal	49 202	45 754
	Förbrukningsmateriel	8 273	2 329
	Fordon	379	338
		174 110	192 626
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 820	1 931
	Lås	0	7 334
	Ventilation	5 286	4 397
	Elinstallationer	3 198	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	63 938	0
	Hiss	0	5 860
	Balkonger/altaner	75 256	0
	Garage/parkering	2 911	13 083
	Skador/klotter/skadegörelse	5 250	0
		163 659	32 605
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	140 000	0
	Fasad	0	29 625
		140 000	29 625
	Taxebundna kostnader		
	El	79 651	63 592
	Värme	281 230	255 154
	Vatten	59 077	53 812
	Sophämtning/renhållning	49 363	50 353
		469 321	422 911
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 448	68 068
	Bredband	88 547	88 620
		158 995	156 688
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 550	56 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 163 635	891 105

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	7 334	3 303
	Hysesförluster	0	180
	Revisionsarvode extern revisor	15 125	14 563
	Föreningskostnader	450	938
	Styrelseomkostnader	400	0
	Förvaltningsarvode	58 000	26 874
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 206
	Administration	4 112	4 585
	Konsultarvode	37 650	7 425
		123 072	65 074

JP P-J Ankr
OQ n

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 425	9 425
		39 425	39 425
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	728 700	728 700
	Förbättringar	8 393	6 994
		737 093	735 694
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 028 928	96 945 000
	Nyanskaffningar	0	83 928
	Utgående anskaffningsvärde	97 028 928	97 028 928
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 493 394	-4 757 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-737 093	-735 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 230 487	-5 493 394
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 798 441	91 535 534
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 075 000	24 075 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 378 000	46 378 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		72 378 000	72 378 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	1 378 000	1 378 000
		72 378 000	72 378 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	58 430	55 236
	Momsavräkning	488	0
	Klientmedel hos SBC	600 208	578 028
	Fordringar	0	4 468
	Fordringar kreditfakturer	0	9 312
	Räntekonto hos SBC	809 163	0
		1 468 289	647 044

JF PJ Anbr
aa m

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	924 742	924 455
	Reservering enligt stadgar	81 030	81 030
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 625	-80 743
	Vid årets slut	976 147	924 742

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,500 %	6 675 000	6 675 000	2023-03-24
	Swedbank	0,403 %	5 175 000	5 175 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,403 %	6 875 000	6 875 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,510 %	6 875 000	6 875 000	2023-03-24
	Summa skulder till kreditinstitut		25 600 000	25 600 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 050 000	-25 600 000	
			13 550 000	0	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

JP P-J Mubv
OG n

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Arvoden		30 000	30 000
Sociala avgifter		9 426	9 426
Ränta		9 205	40 201
Avgifter och hyror		180 696	217 731
		229 327	297 358

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling och genomförande av balkongrenovering inkl avrinning fortgår. Styrelsen följer ränteläget löpande i syfte att låsa fler lån för att säkra föreningens ränteutgifter och därmed skapa möjlighet till långsiktig stabil och god ekonomi. Föreningens stadgar ses över efter att SBC ändrat avgifterna för överlåtelse och pantsättningsavgiften samt utifrån underhållsbehovet av nya balkongplattorna.

21
JF M 00

Styrelsens underskrifter

Solna den 12 / 5 2022



Jonatan Fogel
Ordförande



Anders Brolin
Ledamot



Per-Jonny Käck
Ledamot

Jenny Lagebjörk
Ledamot



Olav Queseth
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2022



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden, org. nr 769613-9471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor