



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dragonen i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tunet 2	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 702 kvm. Byggnadernas totalyta är 3346 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olav Queseth	Ordförande
Anders Brolin	Styrelseledamot
Erik Gustav Lennart Tingborn	Styrelseledamot
Silvia Bani	Styrelseledamot
Annika Jonasson	Suppleant
Hanna Hasselqvist Kis	Suppleant

Valberedning

Hamida Razia Syeda Dewan
Sammy Landström
Alan Wiech

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av 10 balkonger
Installation av laddstolpar
- 2022 ● Renovering av 10 balkonger
OVK-besiktning
Byte baksand sandlåda
Underhåll gungställning
- 2021 ● Utbyte av passersystem
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
Renovering av en balkong
- 2020 ● Underhåll av ekdörrar
- 2019 ● Spolning av stammar
Rensning av ventilation
- 2018 ● Förstärkning av golvbeläggning i garage
Byte av ventilationsfilter

Planerade underhåll

- 2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning City förvaltning
Fastighetsskötsel City förvaltning

Hissavtal	Kone
Kabel-TV/bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Service garagedörr	Una Portar
Besiktning hissar	Kiwa Swedean AB
Försäkring	Trygghansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fått ökade kostnader under året både i form av ökade räntekostnader men även på grund av allmän inflation. Ett av föreningens lån övergick till rörlig ränta under året. Styrelsen valde att inte binda om lånet då vi förväntar oss att räntorna kommer att sjunka framöver. Styrelsen höjde avgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 487 037	2 260 876	2 236 348	2 234 078
Resultat efter fin. poster	-1 033 143	-569 882	48 041	206 243
Soliditet (%)	73	73	72	72
Yttre fond	293 281	936 147	-976 147	-924 742
Taxeringsvärde	88 440 000	88 440 000	72 378 000	72 378 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	813	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 956	9 108	-9 478	-9 478
Skuldsättning per kvm totalyta	7 233	7 352	-7 651	-7 651
Sparande per kvm totalyta	169	156	276	290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	41	24	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	83	84	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	18	16
Energikostnad per kvm totalyta	145	141	126	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,02	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under året har vi haft extra kostnader på grund av renovering av balkonger och på grund av att vi investerat i ytterligare laddplatser i garaget. Dessutom fick räntehöjningarna fullt genomslag i år. Under kommande år är inga större renoveringar planerade och förhoppningsvis kommer räntekostnaderna att minska under året. Avgifterna höjdes 1: januari 2023 men även 1:a januari 2024 för att parera detta. Styrelsen arbetar enligt en underhållsplan samt en långtidsbudget för att få ihop kassaflödet till den löpande verksamheten samt årliga amorteringar. Resultatet påverkas dock även till stor del negativt av avskrivningar varje år, något som dock inte påverkar föreningens kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 915 000	-	-	66 915 000
Fond, yttre underhåll	936 147	-742 866	100 000	293 281
Balanserat resultat	-381 387	-172 984	-100 000	-308 403
Årets resultat	-569 882	569 882	-1 033 143	-1 033 143
Eget kapital	66 899 878	0	-1 033 143	65 866 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-208 403
Årets resultat	-1 033 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	-1 341 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	293 281
Balanseras i ny räkning	-1 048 265

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 037	2 260 876
Övriga rörelseintäkter	3	132 999	12 134
Summa rörelseintäkter		2 620 036	2 273 010
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	9	-133 785	-105 931
Personalkostnader	10	-39 423	-39 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 088	-737 093
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 872 477	-1 773 915
Summa rörelsekostnader		-2 782 773	-2 656 363
RÖRELSERESULTAT		-162 737	-383 353
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 750	5 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-895 156	-191 651
Summa finansiella poster		-870 406	-186 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 033 143	-569 882
ÅRETS RESULTAT		-1 033 143	-569 882

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	89 324 261	90 061 349
Summa materiella anläggningstillgångar		89 324 261	90 061 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 324 261	90 061 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-46 415	16 259
Övriga fordringar	13	626 105	1 675 885
Summa kortfristiga fordringar		579 689	1 692 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		609 472	181 940
Summa kassa och bank		609 472	181 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 189 161	1 874 084
SUMMA TILLGÅNGAR		90 513 422	91 935 432

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 915 000	66 915 000
Fond för yttre underhåll		293 281	936 147
Summa bundet eget kapital		67 208 281	67 851 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-308 403	-381 387
Årets resultat		-1 033 143	-569 882
Summa fritt eget kapital		-1 341 546	-951 269
SUMMA EGET KAPITAL		65 866 735	66 899 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 175 000	11 050 000
Summa långfristiga skulder		4 175 000	11 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 025 000	13 550 000
Leverantörsskulder		53 787	36 163
Skatteskulder		122 040	117 520
Övriga kortfristiga skulder		278	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270 582	281 871
Summa kortfristiga skulder		20 471 687	13 985 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 513 422	91 935 432

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 737	-383 353
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	737 088	737 093
	574 351	353 739
Erhållen ränta	24 750	5 123
Erlagd ränta	-925 468	-162 182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-326 367	196 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 434	-19 524
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 445	26 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 488	203 277
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-652 488	-796 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 795 642	2 592 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 143 154	1 795 642

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dragonen i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 112 012	1 920 071
Hysesintäkter garage	249 590	235 750
Hysesintäkter p-plats	7 200	3 600
Intäkter kabel-TV	84 240	84 240
El, moms	2 543	8 359
Elintäkter laddstolpe moms	9 168	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	7 092	8 936
Överlåtelseavgift	3 676	0
Vidarefakturerade kostnader	11 400	0
Öres- och kronutjämning	-4	-80
Summa	2 487 037	2 260 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	24 405	0
Övriga erhållna bidrag	108 594	0
Övriga intäkter	0	300
Försäkringsersättning	0	11 834
Summa	132 999	12 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	55 000	44 026
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 738	9 158
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 229	3 466
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 430	12 355
Städning enligt avtal	48 223	59 665
Städning utöver avtal	4 888	0
Hissbesiktning	4 939	6 049
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 500
Brandskydd	7 633	5 296
Gårdkostnader	0	5 776
Snöröjning/sandning	0	3 125
Serviceavtal	57 766	55 781
Förbrukningsmaterial	7 576	8 057
Summa	201 421	225 253

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	404 981
Trapphus/port/entr	3 688	2 037
Dörrar och lås/porttele	15 429	0
Ventilation	0	36 842
Elinstallationer	0	1 897
Fasader	1 666	0
Balkonger/altaner	0	5 500
Skador/klotter/skadegörelse	18 083	0
Summa	38 866	451 257

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	599 174	0
Entr/trapphus	0	1 844
Elinstallationer	0	-5 500
Hiss	0	20 663
Fönster	45 994	0
Balkonger/altaner	0	337 885
Garage/parkering	217 188	0
Summa	862 356	354 892

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	105 785	137 789
Uppvärmning	316 766	279 363
Vatten	62 303	53 177
Sophämtning/renhållning	49 926	47 553
Summa	534 780	517 882

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 400	73 614
Bredband	88 584	88 584
Övriga fastighetskostnader	0	2 462
Fastighetsskatt	62 070	59 970
Summa	235 054	224 630

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	788	0
Tele- och datakommunikation	3 129	224
Inkassokostnader	1 031	2 043
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	25 625	16 063
Fritids och trivselkostnader	630	1 383
Föreningskostnader	2 607	800
Förvaltningsarvode enl avtal	60 978	59 262
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	7 701	18 671
Konsultkostnader	7 425	7 425
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	11 186	0
Summa	133 785	105 931

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 423	9 425
Summa	39 423	39 425

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	895 131	191 406
Dröjsmålsränta	22	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Övriga räntekostnader	3	243
Summa	895 156	191 651

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 028 928	97 028 928
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 028 928	97 028 928
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 967 580	-6 230 487
Årets avskrivning	-737 088	-737 093
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 704 668	-6 967 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 324 261	90 061 349
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 075 000</i>	<i>24 075 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 440 000	59 440 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	88 440 000	88 440 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	91 572	61 828
Momsavräkning	851	355
Klientmedel	0	560 178
Transaktionskonto	239 943	0
Borgo räntekonto	293 739	1 053 524
Summa	626 105	1 675 885

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,52 %	6 275 000	6 675 000
Swedbank	2025-11-25	3,64 %	4 175 000	4 175 000
Swedbank	2024-11-25	3,73 %	6 875 000	6 875 000
Swedbank	2024-03-28	4,52 %	6 875 000	6 875 000
Summa			24 200 000	24 600 000
Varav kortfristig del			20 025 000	13 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	8 362	38 674
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	222 794	203 771
Summa	270 582	281 871

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen höjde avgifterna med 12.5 % från 2024-01-01. Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från SBC till Simpleko 2024-01-01. Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Anders Brolin
Styrelseledamot

Erik Gustav Lennart Tingborn
Styrelseledamot

Olav Queseth
Ordförande

Silvia Bani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.05.2024 15:46

DOCUMENT ID:

SkZQm1PUf0

ENVELOPE ID:

r1gGXkPIGA-SkZQm1PUf0

DOCUMENT NAME:

Brf Dragonen i Järvastaden, 769613-9471 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Gustav Lennart Tingborn erik.tingborn@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 15:54 06.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/12) IP: 151.236.200.234
2. SILVIA BANI silviaresnatibani@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:11 06.05.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/05) IP: 92.244.2.174
3. ANDERS BROLIN anders.brolin@live.se	Signed Authenticated	06.05.2024 16:20 06.05.2024 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/03) IP: 92.244.2.132
4. OLAV QUESETH olav@queseth.se	Signed Authenticated	06.05.2024 17:13 06.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/13) IP: 77.105.237.246
5. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:33 07.05.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Järvastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Luleå 2023 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 12:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.05.2024 15:46

DOCUMENT ID:

BJQmywUMA

ENVELOPE ID:

SJfmJv8G0-BJQmywUMA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 BRF Dragonen i Järvastaden.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	07.05.2024 12:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	07.05.2024 12:33	Low	IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed