



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Dragonen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0222 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017-06-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA SÄTUNA 3:188	1963-01-01	1964
SIGTUNA SÄTUNA 3:189	1963-01-01	1964

### **Totalt 2 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	lokaler (hyresrätt)	0
32	p-platser	0
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12682
77	garageplatser	0
2	lokaler	0
<b>Totalt 324 objekt</b>		<b>12682</b>

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.	T.o.m.
Lars Eric Carlsson	Ordförande	2021-06-16	
Bo Wiberg	Ledamot	2019-05-24	2022-05-27
Annika Sjöström	Ledamot	2018-12-24	2022-06-16
Yvonne Öhrling	Ledamot	2022-12-09	
Maria Karlsson	Ledamot	2018-12-24	
Martin Sten	Ledamot	2022-06-16	
Martin Sten	Suppleant	2021-06-16	2022-06-16
Henrik Albertsson	Ledamot	2022-06-16	
Henrik Albertsson	Suppleant	2021-06-16	2022-06-16
Carl-Henrik Sjöstedt	Suppleant	2021-06-16	
Katherine Perea Riascos	Suppleant	2021-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Carlsson, Henrik Albertsson samt suppleanterna Katherine Steen och Carl-Henrik Sjöstedt.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Annika Sjöström, Lars Eric Carlsson, Maria Karlsson, Henrik Albertsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Internrevisor är Åke Wiklund och Suppleant är Tiina Declercq , samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Valberedningen är Maj-Inger Sjöstedt, Therese Pettersson och Edvind Nygaard.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Närvarande 21st, röstberättiga 19st och 0 fullmakter.

Extrastämma 22/5 för att besluta fönsterbyte

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har för år 2022 ökat med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2022.  
enlighet med föreningens underhållsplan.

Installation av 6 parkeringsplatser för elbilar.

Byte av belysning på våra gårdar till led.

Fönstrebyte påbörjat och beräknas klart innan midsommar 2023.

Ventilationsbyte från självdrag till mekanisk frånluft för att förbättra inomhusklimatet, beräknas klart under 2023.

**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

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av miljöhus
2023	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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 234 och under året har det tillkommit 26 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	308	319	282	286	329
Skuldsättning, kr/kvm	2 870	1 858	1 912	1 965	1 539
Räntekänslighet, %	0	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	97	104	155	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	485	466	461	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	750	711	697	683	683
Totala intäkter, kr/kvm	846	822	786	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 241	10 889	10 288	10 707	10 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 148	2 240	1 592	-37	1 160
Soliditet, %	33	40	38	35	38

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	8 724 671	234 022	0	8 958 693
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 777 921</b>	<b>234 022</b>	<b>0</b>	<b>10 011 943</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 892 643	2 006 050	0	8 898 693
Årets resultat, kr	2 239 687	-2 239 687	2 147 717	2 147 717
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 132 330</b>	<b>-233 637</b>	<b>2 147 717</b>	<b>11 046 410</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 910 251</b>	<b>385</b>	<b>2 147 717</b>	<b>21 058 353</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 382 070 kr samt ianspråktagande skett med 148 048 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	8 898 308
Årets resultat, kr	2 147 717
Reservation till underhållsfond, kr	-382 070
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 764
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 707 719</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 707 719</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 241 179	10 888 537
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 494 650	-6 030 884
Övriga externa kostnader	Not 3	-195 053	-289 373
Planerat underhåll		-43 764	-148 048
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 271	-282 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 708 764	-1 651 892
Summa rörelsekostnader		-8 688 502	-8 402 240
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 552 677</b>	<b>2 486 296</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 011	3 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-446 971	-250 032
Summa finansiella poster		-404 960	-246 609
<b>Årets resultat</b>		<b>2 147 717</b>	<b>2 239 687</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 374 975	41 002 211
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 995 927	208 549
		<u>43 370 902</u>	<u>41 210 760</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 371 402</u>	<u>41 211 260</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 473	5 451
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 529 300	5 396 688
Placeringskonto HSB Stockholm		12 038 279	0
Övriga fordringar	Not 10	53 374	10 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	747 522	314 033
		<u>19 384 949</u>	<u>5 727 069</u>
Kassa och bank	Not 12	203 326	94 894
Summa omsättningstillgångar		<u>19 588 274</u>	<u>5 821 963</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>62 959 677</b></u>	<u><b>47 033 223</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 053 250	1 053 250
Yttre underhållsfond	8 958 693	8 724 671
	<u>10 011 943</u>	<u>9 777 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 898 308	6 892 643
Årets resultat	2 147 717	2 239 687
	<u>11 046 025</u>	<u>9 132 330</u>
Summa eget kapital	<u>21 057 968</u>	<u>18 910 251</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 27 705 000	17 275 000
	<u>27 705 000</u>	<u>17 275 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 090 000	6 285 000
Leverantörsskulder	1 489 987	2 017 575
Skatteskulder	22 971	23 275
Fond för inre underhåll	1 286 179	1 405 191
Övriga skulder	Not 15 175	2 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 307 396	1 114 118
	<u>14 196 709</u>	<u>10 847 972</u>
Summa skulder	41 901 709	28 122 972
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>62 959 677</u></b>	<b><u>47 033 223</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 147 717	2 239 687
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 708 764	1 651 892
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 856 481	3 891 579
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-486 988	46 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-456 263	1 157 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 913 230	5 095 398
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 868 906	-1 040 801
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 868 906	-1 040 801
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 235 000	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 235 000	-690 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 279 323</b>	<b>3 364 597</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 491 582</b>	<b>2 126 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 770 906</b>	<b>5 491 582</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 714 192	9 340 739
Individuell mätning el	554 433	471 619
Hyror	585 535	600 546
Bredband	294 120	296 020
Övriga intäkter	224 026	290 926
Bruttoomsättning	<u>11 372 306</u>	<u>10 999 850</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-131 007	-111 313
Hyresförluster	-120	0
	<b>11 241 179</b>	<b>10 888 537</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 694 037	1 938 663
Reparationer	1 080 683	488 155
El	896 747	963 027
Uppvärmning	452 337	390 386
Vatten	436 954	440 395
Sophämtning	342 114	330 953
Fastighetsförsäkring	214 290	251 238
Kabel-TV och bredband	359 945	343 669
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	321 170	301 140
Förvaltningsarvoden	642 893	535 064
Övriga driftkostnader	53 481	48 195
	<b>6 494 650</b>	<b>6 030 884</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	39 081	24 023
Hyror och arrenden	0	56 700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 935	11 052
Administrationskostnader	62 572	124 884
Extern revision	19 500	18 750
Medlemsavgifter	53 965	53 965
	<b>195 053</b>	<b>289 373</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	169 750	198 000
Revisionsarvode	9 000	0
Övriga arvoden	13 000	26 065
Sociala avgifter	54 521	57 980
	<b>246 271</b>	<b>282 045</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 455	3 123
Ränteintäkter HSB placeringskonto	38 279	0
Övriga ränteintäkter	277	300
	<b>42 011</b>	<b>3 423</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	442 084	247 844
Övriga räntekostnader	4 887	2 188
	<b>446 971</b>	<b>250 032</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	66 047 829	65 215 577
Anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
Årets investeringar	81 528	832 252
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 329 357</b>	<b>67 247 829</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 245 618	-24 593 727
Årets avskrivningar	-1 708 764	-1 651 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 954 382</b>	<b>-26 245 618</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>39 374 975</b>	<b>41 002 211</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 135 000	3 172 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	640 000	680 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>175 775 000</b>	<b>141 852 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	208 549	0
Årets investeringar	3 787 378	208 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 995 927</b>	<b>208 549</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	15 867	10 897
Momsfordran	37 507	0
	<b>53 374</b>	<b>10 897</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	747 522	314 033
	<b>747 522</b>	<b>314 033</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	203 326	94 894
	<b>203 326</b>	<b>94 894</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	106449	1,54%	2023-06-30	3 875 000	250 000
Stadshypotek AB	152743	2,67%	2023-01-16	2 662 500	90 000
Stadshypotek AB	220891	1,06%	2024-10-30	2 880 000	40 000
Stadshypotek AB	294750	0,76%	2025-07-30	7 420 000	80 000
Stadshypotek AB	375772	0,89%	2026-06-30	3 100 000	200 000
Stadshypotek AB	504972	3,07%	2027-07-30	14 925 000	300 000
Stadshypotek AB	509860	3,17%	2023-03-30	2 932 500	30 000
				37 795 000	990 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 845 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>27 705 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 250 000	25 050 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				10 090 000	6 285 000
				<b>10 090 000</b>	<b>6 285 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				-4 100	-4 100
Källskatt				4 275	0
Övriga kortfristiga skulder				0	6 913
				<b>175</b>	<b>2 813</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				65 529	21 451
Förutbetalda hyror och avgifter				1 003 801	864 981
Övriga upplupna kostnader				238 066	227 686
				<b>1 307 396</b>	<b>1 114 118</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Henrik Albertsson

Lars Carlsson

Maria Karlsson

Martin Sten

Yvonne Öhrling

Revisionsberättelsen är elektronisk signerad

Av föreningen vald revisor  
Åke Wiklund

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson



# 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 2022.

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 2022 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 2022 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 provar 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-27 kl. 10:09:29



**MARTIN STEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:21:41



**MARIA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:48:16



**HENRIK ALBERTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 10:36:18



**YVONNE ÖHRLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 13:45:33



**ÅKE WIKLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 07:45:21



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:41:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-29 kl. 07:32:24



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:42:52



# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

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.