



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 769605-7400 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 1:245	2005-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	147
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3482
4	garageplatser	0
37	p-platser, varav 9 st med laddboxar	0
Totalt 97 objekt		3629

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 26 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Henrik Fossto	Ordförande	2015-07-06	
Elisabeth Wahlström	Ledamot	2021-02-10	
Annelie Wentorp	Ledamot	2018-06-04	2023-06-15
Jerker Olsson	Ledamot	2022-06-17	2023-02-13
Mikael Carlenstam	Ledamot	2019-05-24	
Carl Beijar	Ledamot	2021-02-10	
Mikko Henrik Saarinen	Ledamot	2023-02-13	
Mikko Henrik Saarinen	Suppleant	2022-06-17	2023-02-13
Andreas Hallberg	Ledamot	2023-03-06	
Andreas Hallberg	Suppleant	2022-06-17	2023-03-06
Jorunn Lindström	Ledamot	2023-02-13	
Vilma Lagebro	Suppleant	2023-10-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Hallberg, Carl Beijar, Mikael Carlenstam och Vilma Lagebro.

Styrelsen har under året hållit 12 stprotokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Wentorp, Lars-Henrik Fossto, Mikael Carlenstam och Mikko Henrik Saarinen.

Revisorer har varit: Glenn Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning: saknas

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10 % från och med 2023-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

I Augusti 2023 beslutades att all förvaltning skulle utföras av Renew service from 1 januari 2024 och avtalet med HSB sas upp. Föreningen kvarstår som HSB medlemsförening.

Omskrivning av lån i oktober 2023 har lett till ytterligare ökade räntekostnader. Budgeterade kostnader för el, vatten, uppvärmning, sophämtning fick inte helt genomslag 2023 utan har släpat och kommer att utfalla under 2024.

Belysning i trapphus, utomhuspollare och gemensamma utrymmen somtvättstuga, soprum och cykelförråd har uppgraderats till ledbelysning som resulterat i minskade elkostnader för belysning med 25%.

Omsättningen av lägenheter har varit lägre än tidigare år.

Under året har vi haft en andrahandsuthyrning.

Ett större ärende var en klottersanering som inte gick som den skulle och som resulterade i evakuering av boende samt delvis rivning av inner- och yttervägg för att få bort en lukt/odör som uppstod och kan vara hälsovådlig. Enligt entreprenören skulle dennes allrisk- och ansvarsförsäkring täcka omkostnaderna för sanering, återställande samt evakueringsboende. Sanering och återställande ersattes av allriskförsäkringen dock vägrade IF att ersätta omkostnaderna för evakueringsboende vilket då blir en minuspost för föreningensom stått för evakueringskostnaderna.

Radonmätning har slutförts i fastigheten. Vid mätning gav en bostad utslag vilket åtgärdades och mättes om med godkänt resultat.

En spricka i fasaden har upptäckts. Offert för åtgärd har hämtats in och beställning har lagts för åtgärd av sprickan under våren-24.

Fastighetens vindskivor har målats om och så har även skett med gallerfönsterna på garaget

Lekplatsbesiktning var godkänd dock med nedslag på utrustning och placering av utrustning (EU-regler) vilket föranledde till borttagning av ett lekredskap. Projektering har påbörjats hur lekplatsytan ska göras om och de boende ska få önska och tycka till om ytan. Så också när det gäller innergården om vi ska uppgradera denna.

Under 2023 var det totalt fem elbilsboxplatser uthyrda men i slutet av 2023 var det fyra platser uthyrda.

Föreningen har har två välbesökta trivselkvällar, en utomhus med städning, grillning och fika samt ett tillfälle med hjärt-och lungträdningsutbildning samt utbildning i hantering av hjärtstartare.

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare som placerats i gemensamhetsutrymmet tvättstugans förrum för lätt åtkomst.

HSB representant i styrelsen avgick i nov-23 av personliga skäl och någon ersättare har inte presenterats.

Gamla Väsby samfällighet , GA 24 har haft två ordinarie möten samt ett extrainkallat möte för att utse ny ordförandeförening då föreningen som hade ordförandeskapet drabbades av olycka och fick avsäga sig rollen.

Ingen planerad avgiftshöjning för 2024

Förvaltning:

- Renew Service avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Stockholm/-Norra Storstockholm(tom 31/3) avseende administrativ-/ekonomisk förvaltning.
- Renew Service avseende snöröjning och sandning.
- Renew Service avseende städning av gemensamma utrymmen.
- Stockholm Exergi avseende fjärrvärme
- EON avseende elnät och elleverans gemensamma ytor och utrymmen.
- Roslagsvatten avseende vattenleverans.
- Tele 2 avseende kabel-tv, bredband och ip-telefoni.
- Frk Flora trädgårdsservice avseende trädgårdsskötsel.
- Folksam AB avseende försäkring (ej bostadsrättsförsäkring som tecknas av boende)
- KONE serviceavtal avseende hiss, port och dörrunderhåll.
- Väsby lås & Larm serviceavtal avseende nyckelservice, inpasseringssystem, dörrautomatik och porttelefoni.
- Söderkyl serviceavtal avseende maskinservice tvättstuga.
- PreZero avseende källsortering och avfallshantering.
- Miljöbelysning avseende elbilsboxar.

- E-fuel service och helpdesk avseende elbilsboxar.
- EON komplett elleverans avseende elbilsboxar.
- Klottersanering via medlemskap i BID föreningen Tryggare Väsby (Centrala Väsby).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015-2016	Ventilationsinjustering samt OVK
2015	Stamspolning
2017	Dörrstängare (mekaniska) port 33 och 35
2018	Uppvärmningsproblem , injustering av värmekurva
2018	2 st Cykelsnurror till cykelrum
2018	Byte av port inpasseringssystem och installation av porttelefoni.
2019	Övergång till matavfallssortering
2019	Väggreparation port 35 för ny automatisk dörrstängare
2019	Reparation av DUC, driftundercentral samt injustering av värmekurva
2019	NY samt förstärkt belysning av innergård samt utomhusparkering
2020	Väggreparation port 31 för ny automatisk dörrstängare
2020	Stamspolning
2020	Byggnation av källarförråd för utrustning i källare port 33
2022	Byte av motoriserade ventiler i värmesystemet
2022	Byte av cirkulationspump för varmvatten
2022	Installation av 9 st boxar för elbilsladdning samt een elleverans till dessa
2022	Nytt staket vid garaget
2022	Ny blomsterrabatt vid garaget.
2022	Radonmätning (resultat erhålles 2023)
2022	Väggreparation port 33 för ny automatisk dörrstängare
2023	Målning av vindskivor på fastigheten.
2023	Målning av fönstergaller i garaget.
2023	Ny ledbelysning i trapphus, utomhuspollare och gemensamma utrymmen.
2023	Inköp av hjärtstartare.

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

Årtal	Ändamål
2024	Restaurera lekplats
2024	Tvät av ståldörrar, skärmtak och fönsterbleck utmed Dragonvägen 31-37

I övrigt har vi kommande åtgärder i underhållsplanen.

Fastigheten är i gott skick och en del mindre åtgärder som finns i uh planen har skjutits framåt då det fn inte är behov att göra

underhållet.

Hissar kan bli aktuellt under en femårs period även om en hiss ska klara 20-25 år finns det dyra delar i hissarna som är dyra att byta ut vid haveri och då kan uppgradering bli aktuellt istället. Svårt att bedöma när detta sker.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	324	273	291	354	295
Skuldsättning, kr/kvm	8 749	8 886	9 087	9 225	9 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 118	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	11	11
Energikostnad, kr/kvm	205	182	173	164	0
Årsavgifter, kr/kvm	945	859	789	859	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	954	877	963	0
Nettoomsättning, tkr	3 874	3 454	3 179	3 489	3 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	476	85	349	540	299
Soliditet, %	60	59	59	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt

nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 924 006	0	0	38 924 006
Upplåtelseavgifter, kr	4 680 000	0	0	4 680 000
Underhållsfond, kr	2 865 634	0	389 300	3 254 934
S:a bundet eget kapital, kr	46 469 640	0	389 300	46 858 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 238 994	85 143	-389 300	934 838
Årets resultat, kr	85 143	-85 143	475 822	475 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 324 137	0	86 522	1 410 660
S:a eget kapital, kr	47 793 777	0	475 822	48 269 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 389 300 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	934 838
Årets resultat, kr	475 822
Reservation till underhållsfond, kr	-494 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	916 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	916 610

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 874 418	3 439 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 008	14 556
Summa Rörelseintäkter		4 022 426	3 453 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 999 629	-2 147 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 130	-109 438
Personalkostnader	Not 6	-101 461	-121 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698 504	-698 504
Summa Rörelsekostnader		-2 969 723	-3 077 639
Rörelseresultat		1 052 703	376 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 266	8 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-616 147	-299 886
Summa Finansiella poster		-576 881	-291 209
Resultat efter finansiella poster		475 822	85 143
Resultat före skatt		475 822	85 143
Årets resultat		475 822	85 143

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 75 747 356 76 445 860

*Summa Materiella anläggningstillgångar***75 747 356 76 445 860****Summa Anläggningstillgångar****75 747 356 76 445 860**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

21 335 36 782

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 287 333 2 849 726

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 67 659 85 318

*Summa Kortfristiga fordringar***3 376 327 2 971 826**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 788 862 1 424 986

*Summa Kassa och bank***1 788 862 1 424 986****Summa Omsättningstillgångar****5 165 189 4 396 812****Summa Tillgångar****80 912 545 80 842 672**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 604 006	43 604 006
Fond för yttre underhåll	3 254 934	2 865 634
Summa Bundet eget kapital	46 858 940	46 469 640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	934 838	1 238 994
Årets resultat	475 822	85 143
Summa Fritt eget kapital	1 410 660	1 324 138

Summa Eget kapital

48 269 600	47 793 778
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 762 480	19 428 432
Summa Långfristiga skulder		14 762 480	19 428 432

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 985 952	12 820 000
Leverantörsskulder		91 454	107 208
Skatteskulder		9 711	6 001
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	87 064	90 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	706 284	596 334
Summa Kortfristiga skulder		17 880 465	13 620 463

Summa Skulder

32 642 945	33 048 895
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

80 912 545	80 842 672
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 052 703	376 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	698 504	698 504
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	698 504	698 504
Erhållen ränta	39 266	8 677
Erlagd ränta	-557 337	-286 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 233 136	796 856
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 173	-5 465
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	35 240	3 102
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 413	-2 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 274 549	794 493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	774 549	294 493
Likvida medel vid årets början	4 268 990	3 974 497
Likvida medel vid årets slut	5 043 540	4 268 990

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

333 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 291 852	2 992 500
	Hyror lokaler	293 656	316 414
	Hyror garage och parkeringsplatser	263 210	149 871
	Hyror förbrukningsbaserad	23 330	0
	Övriga primära intäkter	6 820	11 382
	Summa Bruttoomsättning	3 878 868	3 470 167
	Avgiftsbortfall	-4 450	-5 672
	Hysesbortfall	0	-25 060
	Summa	-4 450	-30 732
	Summa Nettoomsättning	3 874 418	3 439 435
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och stöd installation av laddstolpar	148 008	0
	Övriga intäkter	0	14 556
	Summa Övriga rörelseintäkter	148 008	14 556
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-279 770	-393 786
	Snö och halk-bekämpning	-73 883	-67 036
	Reparationer	-469 827	-316 149
	Planerat underhåll	0	-207 392
	Försäringsskador	0	-43 922
	El	-139 561	-123 751
	Uppvärmning	-453 289	-386 933
	Vatten	-149 575	-148 816
	Sophämtning	-97 615	-72 029
	Fastighetsförsäkring	-33 817	-45 917
	Kabel-TV och bredband	-118 004	-144 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 387	-99 677
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 900	-97 406
	Summa Driftskostnader	-1 999 629	-2 147 706

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 467	-19 775
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 180	-9 622
	Administrationskostnader	-57 103	-20 410
	Extern revision	-13 591	-13 093
	Medlemsavgifter	-30 708	-20 310
	Föreningsverksamhet	-16 848	-5 824
	Övriga förvaltningskostnader	-21 232	-20 404
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-170 130	-109 438
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-81 750	-93 000
	Sociala avgifter	-19 711	-25 991
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 461	-121 991
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 521	1 643
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 745	7 034
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 266	8 677
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-613 740	-299 946
	Övriga räntekostnader	-2 407	60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-616 147	-299 886

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 845 006	79 845 006
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 500 000	4 500 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	84 345 006	84 345 006
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 899 146	-7 200 642
	Årets avskrivningar	-698 504	-698 504
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 597 650	-7 899 146
	Utgående redovisat värde	75 747 356	76 445 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 569 000	1 569 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	348 000
	Summa	72 517 000	72 517 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 741 000	40 741 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	40 741 000	40 741 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 254 678	2 844 004
	Övriga fordringar	32 655	5 722
	Summa Övriga fordringar	3 287 333	2 849 726
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 659	85 318
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 659	85 318
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	150	433
	Handelsbanken	1 584 339	409 974
	Swedbank	204 373	0
	SBAB	0	1 014 579
	Summa Kassa och bank	1 788 862	1 424 986

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2024-12-05	3 990 000	0
Stadshypotek AB	3,93%	2024-12-30	5 605 952	500 000
Stadshypotek AB	0,86%	2025-12-01	6 432 480	0
Stadshypotek AB	0,67%	2024-10-30	7 390 000	0
Stadshypotek AB	4,4%	2025-10-30	8 330 000	0
			31 748 432	500 000

Långfristig del	14 762 480
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 985 952
Kortfristig del	16 985 952
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	30 000	30 000
Momsskuld	57 064	35 070
Övriga kortfristiga skulder	0	25 849
<i>Summa Övriga skulder</i>	87 064	90 919

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	230 706	339 009
Upplupna räntekostnader	96 548	37 738
Övriga upplupna kostnader	379 030	219 587
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	706 284	596 334

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby, org.nr. 769605-7400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Upplands Väsby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-HENRIK FOSSTO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:31:13



MIKAEL CARLENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 08:24:25



ANDREAS HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 22:43:30



CARL BEIJAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:14:58



MIKKO HENRIK SAARINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 23:15:10



ELISABETH WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:10:04



GLENN HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:43:04



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:12:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GLENN HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:46:32



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:13:21



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.