



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Dragonen i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Varberg

Org.nr 749600-0634

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 57:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1967 på fastigheten Dragonen 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med 8 uppgångar. Fastighetens adress är Granitvägen 17, 19, 21 och 23 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	39	st	3	Rok	2 919	m ²
		9	st	4	Rok	882	m ²
		48	st			3 801	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	16	st				
	Hyresrätt	40	st				
		56	st				
Totalt		104	st			3 801	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001 Fasadrenovering, byte av fönster och utvidgning av balkonger
- 2003 Renovering av tvättstugor och trapphus
- 2013 Renlinig av stammar
- 2016 Ny trapp- och gårdsbelysning
- 2016 Översyn av elsystemet, samt byte av el centraler
- 2016 Omfogning av tegelfasader, samt uppsättning av stenplattor på husgrund
- 2017 Nya sopmoduler
- 2017 Radonmätning
- 2017 Uppgradering av fibern
- 2019 Byte av lägenhetsdörrar, entrédörrar och källardörrar
- 2019 Målning av trappuppgångar, byte av ledstänger och kantlister
- 2019 Tvättning av fasader
- 2020 Byte av torktumlare i tvättstugorna
- 2020 Byte av tvättmaskin i tvättstugan i 23:an
- 2020 Översyn och fastsättning av lösa plåtar runt hustaken
- 2020 Målning av garagedörrar, samt klätt in betongkanten över garagen
- 2021 Byte av två staket
- 2021 Byggt tak över pergolan
- 2022 Målat fasader samt balkoner
- 2022 Installerat laddstolpar
- 2022 Byte av tvättmaskin i tvättstuga 23
- 2023 Värme och Vatten Kulvert

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning Garageportar Hus 21 + dragit om el över portar

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året och genomfördes av styrelsen 2024-09-16.

De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder:

- Byte av kulvert
- Spolning av stammar

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 389 000 kronor. Enligt upprättad underhållsplan står föreningen inför större investeringar av balkonger år 2031 och byte av tvättmaskiner.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med 2024-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2025-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 467 360 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Telia

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 31 medlemmar. Vid årets början hade föreningen 69 st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat. Vid årets slut uppgick även medlemsantalet till 69 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Owe Andersson	ledamot, ordförande
Linda Radtke	sekreterare
Agneta Gustafsson	ledamot
Leif-Inge Lyngfelt	ledamot,
Jan Thell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Owe Andersson och Leif-Inge Lyngfelt.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Owe Andersson, Agneta Gustafsson, Leif-Inge Lyngfelt och Linda Radtke, två i föreningen.

Vicevärd har varit HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit David Rabe, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Peter Thorstensson (sammankallande) och Lizette Karlsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 698	2 626	2 552	2 507
Res. efter finansiella poster, tkr	442	235	-169	-164	240
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	665	665	652		
Skuldsättning kr/kvm	649	1 087	1 110		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	649	1 087	1 110		
Sparande per kvm	193	212	192		
Räntekänslighet, %	1,0	1,6	1,7		
Energikostnad per kvm	212	183	183		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	531 100	0	4 373 875	2 456 931	-235 207
Avsättning underhåll 2024			273 000	-273 000	
Ianspråkt. underhåll 2024			-28 712	28 712	
Överföring till balanserat resultat				235 207	235 207
Årets resultat					441 901
Belopp vid årets slut	531 100	0	4 618 163	2 447 850	441 901

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 477 850
Årets resultat	441 901
Till stämmans förfogande	<u>2 889 751</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 889 751</u>
---------------------	------------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 618 163 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 748 980	2 698 456
Summa rörelsens intäkter		2 748 980	2 698 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 862 645	-1 720 949
Periodiskt underhåll		-28 712	-312 216
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 025	-31 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 367	-137 549
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-262 949	-259 849
Summa rörelsens kostnader		-2 313 697	-2 461 963
Rörelseresultat		435 283	236 493
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 271	38 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 653	-39 712
Summa finansiella poster		6 618	-1 286
Resultat efter finansiella poster		441 901	235 207
Årets resultat		441 901	235 207
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		441 901	235 207
Reservering till fond för yttre underhåll		-273 000	-229 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		28 712	312 216
Resultat efter fondförändring		197 613	318 423

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	9 570 370	9 807 894
Mark			188 359	188 359
Markanläggningar		Not 7	279 643	274 068
			<u>10 038 372</u>	<u>10 270 321</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>10 038 872</u>	<u>10 270 821</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 429	18 151
Avräkningskonto HSB Göta			583 056	544 304
Övriga fordringar		Not 9	22 284	20 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	221 509	181 968
			<u>832 278</u>	<u>764 618</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	500 799	1 529 702
Summa omsättningstillgångar			<u>1 333 077</u>	<u>2 294 320</u>
Summa tillgångar			<u>11 371 949</u>	<u>12 565 140</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		531 100	531 100
Fond för yttre underhåll		4 618 163	4 373 875
		<u>5 149 263</u>	<u>4 904 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 447 850	2 456 931
Årets resultat		441 901	235 207
		<u>2 889 751</u>	<u>2 692 138</u>
Summa eget kapital		<u>8 039 014</u>	<u>7 597 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 467 360	4 131 168
Leverantörsskulder		278 147	260 254
Skatteskulder		4 665	5 249
Fond för inre underhåll		229 353	229 865
Övriga skulder	Not 13	46 871	52 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 539	288 751
		<u>3 332 935</u>	<u>4 968 027</u>
Summa skulder		<u>3 332 935</u>	<u>4 968 027</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 371 949</u>	<u>12 565 140</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	441 901	235 207
Avskrivningar	262 949	259 849
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	704 850	495 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 908	-4 262
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 716	7 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	704 657	498 495
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-31 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-31 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 663 808	-89 808
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 663 808	-89 808
Årets kassaflöde	-990 151	408 687
Likvida medel vid årets början *)	2 074 006	1 665 319
Likvida medel vid årets slut *)	1 083 855	2 074 006

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 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. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

Hyror

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Avsatt till inre fond

2 576 868

154 770

32 727

2 764 365

-15 385

2 748 980

2 526 516

148 710

38 615

2 713 841

-15 385

2 698 456

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

440 372

22 243

86 114

518 308

199 889

104 252

131 082

70 375

84 910

160 761

44 339

416 017

44 105

87 481

429 654

177 934

96 302

131 172

67 960

82 891

153 744

33 689

1 862 645

1 720 949

Not 3

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

Medlemsavgifter

13 125

19 900

33 025

11 500

19 900

31 400

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 140	81 828
	Revisorsarvode	4 000	0
	Löner och andra ersättningar	21 875	600
	Sociala kostnader	16 352	15 521
		<u>126 367</u>	<u>97 949</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	39 600
		<u>0</u>	<u>39 600</u>
	Totalt	<u>126 367</u>	<u>137 549</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	237 524	237 524
	Markanläggningar	25 425	22 325
		<u>262 949</u>	<u>259 849</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 266 782	15 266 782			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 266 782	15 266 782			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 458 888	-5 221 364			
Årets avskrivningar	-237 524	-237 524			
Utgående avskrivningar	-5 696 412	-5 458 888			
Utgående bokfört värde	9 570 370	9 807 894			
Taxeringsvärde för Dragonen 1					
Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000			
Byggnad - lokaler	267 000	267 000			
	37 267 000	37 267 000			
Mark - bostäder	19 600 000	19 600 000			
Mark - lokaler	400 000	400 000			
	20 000 000	20 000 000			
Taxeringsvärde totalt	57 267 000	57 267 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	414 188	414 188			
Årets investeringar	31 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 188	414 188			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 120	-117 795			
Årets avskrivningar	-25 425	-22 325			
Utgående avskrivningar	-165 545	-140 120			
Bokfört värde	279 643	274 068			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	22 284	20 195			
	22 284	20 195			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 509	181 968			
	221 509	181 968			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken placeringskonto					799
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	500 000
					500 799

Noter	2024-12-31				2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Handelsbanken	772090	3,70%	2025-01-30	2 467 360	89 808
				2 467 360	89 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 018 320
Kortfristig del av långfristig skuld				2 467 360	4 131 168
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 89 808 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 666 000	4 666 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				31 720	36 428
Arbetsgivaravgifter				15 151	16 312
				46 871	52 740
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				15 215	3 271
Övriga upplupna kostnader				87 789	84 254
Förutbetalda hyror och avgifter				203 535	201 226
				306 539	288 751

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....
Agneta Gustafsson.....
Jan Thell.....
Leif-Inge Lyngfelt.....
Linda Radtke.....
Owe Andersson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
David Rabe
Av föreningen vald revisor.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Varberg, org.nr. 749600-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Varberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Varberg för räkenskapsåret 2024 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Varberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Rabe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OWE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:33:12



LEIF-INGE LYNGFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:57:32



AGNETA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 11:46:27



JAN THELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 14:51:27



LINDA RADTKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:24:32



DAVID RABE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:17:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:38:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID RABE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:19:23



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:39:04



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.