



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Dragonen i Hässleholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dragonen i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 769635-0011 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hässleholm Klissow 1	2017-01-01	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 600
Totalt 26 objekt		2 600

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Arvidsson	Ordförande	2022-04-19	
Pär Palmgren	Ledamot	2023-05-31	
Anders Nählstedt	Ledamot	2020-04-09	
Peter Jönsson	Ledamot	2023-05-31	
Görel Sandén	Ledamot	2022-04-19	2024-06-03
Kristina Rauer	Ledamot	2024-06-03	
Kristina Rauer	Suppleant	2023-05-31	2024-06-03
Ingela Sjöberg	Suppleant	2023-05-31	2024-06-03
Charlotte Stode	Suppleant	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Palmgren, Anders Nählstedt och Charlotte Stode.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Thomas Axelsson, Exset revision AB och Dan Nilsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anett Karlsson och Carl Aspegren vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,8%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +25,1%.

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.

Andra viktiga händelser under året

Föreningen har fått ett ärende gällande tomtgräns avgjort i BRN (Bostadsrätts Nämnden) efter att boende begärt utlåtande. BRN fastslog det styrelsen hävdade, att det är kartan/ritningen i upplåtelseavtalet som gäller för hur mycket tomt som är upplåten.

Under sommaren sas avtalet med Brunata upp efter många olika problem och nytt avtal skrevs med IMD Techem och i september byttes samtliga vatten- och värmemätare.

Styrelsen har inlett ett arbete att återkräva felaktiga debiteringar som beror på felaktiga mätningar.

Styrelsen beslutade under hösten att köpa en hjärtstartare till området som monterades i Miljöhuset 2/1 2025.

Underhåll

Det finns inga större åtgärder planerade 2025. Vid vårstädningen monterades ett farthinder på området och vägskyltar vid infarterna.

Under våren ledde ett intensivt arbete till att vi i juli fått installerat ett reningssystem till vårt värmeledningsvatten för att åtgärda det aggressiva vattnet i systemet. Reningsanläggningen bekostades av föreningen medan installationskostnaderna delades mellan föreningen och fyra entreprenörer, Treano, Fasab, D-mark och KNVSS.

Läckande överloppsventiler byttes i september i samband att vatten- och värmemätare byttes och då rengjordes även alla filter i varmvattenberedarna. De nya ventilerna bekostades av Danfoss och bytet, rengöringen av filter och saneringen efter läckaget av föreningen.

Runes bygg och fastighetsskötsel har klippt gräsytor på föreningens ytor och FASAB har sköt snöröjningen och sopning av asfaltytor.

Treano bytte ut söndriga pannor under sommaren efter vår besiktning under vårstädningen.

Under hösten har marken och föreningens elinstallationer besiktigats.

Framtida underhåll

Följer underhållsplanen och det finns idag inga större underhållsarbeten för 2025 i den, men vi kommer genomföra en underhållsspolning av avloppen och slamsuga dagbrunnar och sen är det åter dags för att genomföra OVK i slutet av året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	218	266	217	254
Skuldsättning, kr/kvm	13 281	13 423	13 757	13 910	14 052
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 281	13 423	13 757	13 910	14 052
Räntekänslighet, %	16	21	23	24	24
Energikostnad, kr/kvm	142	110	98	105	88
Årsavgifter, kr/kvm	830	689	595	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	847	691	640	636	629
Nettoomsättning, tkr	2 160	1 794	1 665	1 651	1 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-965	-647	-523	-649	-553
Soliditet, %	55	55	55	55	55

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.

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).

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett resultat på -965 tkr. Detta beror på höga räntor och stora avskrivningskostnader

Styrelsen har gjort kontinuerliga höjning av årsavgifterna för att förbättra framtidens resultat och öka på föreningens likviditet. Detta ska även i sin tur ge föreningen ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 759	1 794 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 295	1 864
Summa Rörelseintäkter		2 201 054	1 796 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 809	-478 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 363	-51 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 214 425	-1 214 425
Summa Rörelsekostnader		-2 167 598	-1 745 134
Rörelseresultat		33 457	51 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 043	9 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 013 443	-706 941
Summa Finansiella poster		-998 399	-697 725
Resultat efter finansiella poster		-964 942	-646 634
Resultat före skatt		-964 942	-646 634
Årets resultat		-964 942	-646 634



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	75 828 075	77 042 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		75 828 075	77 042 500
Summa Anläggningstillgångar		75 828 075	77 042 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	24 354	2 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	10 880	10 366
Summa Kortfristiga fordringar		35 233	13 042

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		205 586	201 974
Summa Kortfristiga placeringar		205 586	201 974

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	811 089	874 616
Summa Kassa och bank		811 089	874 616
Summa Omsättningstillgångar		1 051 908	1 089 632

Summa Tillgångar		76 879 983	78 132 132
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 370 000	45 370 000
Fond för yttre underhåll	746 390	650 000
Summa Bundet eget kapital	46 116 390	46 020 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 230 239	-2 487 215
Årets resultat	-964 942	-646 634
Summa Ansamlad förlust	-4 195 182	-3 133 849

Summa Eget kapital

41 921 208 42 886 151

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 598 275	22 874 350
Summa Långfristiga skulder		22 598 275	22 874 350

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 932 575	12 024 600
Leverantörsskulder		53 866	52 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	374 059	294 654
Summa Kortfristiga skulder		12 360 499	12 371 631

Summa Skulder

34 958 774 35 245 981

Summa Eget kapital och skulder

76 879 983 78 132 132



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 457	51 091
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 214 425	1 214 425
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 214 425	1 214 425
Erhållen ränta	15 043	9 216
Erlagd ränta	-1 014 580	-659 404
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	248 345	615 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 191	-2 251
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 030	6 797
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	59 839	4 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 185	619 874
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-368 100	-868 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-368 100	-868 100
Årets kassaflöde	-59 915	-248 226
Likvida medel vid årets början	1 076 590	1 324 816
Likvida medel vid årets slut	1 016 675	1 076 590



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 007 096	1 669 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	151 571	122 840
	Övriga primära intäkter	1 092	2 321
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 159 759	1 794 361
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 159 759	1 794 361
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	41 295	1 864
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	41 295	1 864
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-39 564	0
	Snö och halk-bekämpning	-52 050	-27 184
	Reparationer	-180 186	-54 549
	Planerat underhåll	-103 610	0
	El	-16 714	-16 035
	Uppvärmning	-215 084	-179 297
	Vatten	-137 686	-89 845
	Sophämtning	-45 488	-43 078
	Fastighetsförsäkring	-23 485	-21 574
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 943	-47 166
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-858 809	-478 727
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 136	0
	Administrationskostnader	-7 715	-5 076
	Extern revision	-23 462	-24 550
	Konsultkostnader	-6 438	-8 625
	Medlemsavgifter	-4 880	-4 880
	Föreningsverksamhet	-17 340	-7 251
	Övriga förvaltningskostnader	-12 392	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 363	-51 982

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 214 425	-1 214 425
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 214 425	-1 214 425
--	-------------------	-------------------

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 399 715	79 399 715
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	2 600 285	2 600 285
---------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 000 000	82 000 000
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 957 500	-3 743 076
------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	-1 214 425	-1 214 425
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 171 925	-4 957 500
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	75 828 075	77 042 500
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 530 000	26 442 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	5 070 000	3 432 000
--------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	41 600 000	29 874 000
--------------	-------------------	-------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	36 810 000	36 810 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	36 810 000	36 810 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	24 354	2 676
-------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	24 354	2 676
--------------------------------	---------------	--------------

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 880	10 366
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 880	10 366
---	---------------	---------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	805 502	868 034
Bankkonto 7	5 586	6 581
<i>Summa Kassa och bank</i>	811 089	874 616

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,88%	2026-01-30	11 187 175	122 700
SBAB Bank AB	3,53%	2027-01-19	11 656 500	122 700
Stadshypotek AB	1,68%	2025-01-30	11 687 175	122 700
			34 530 850	368 100

Långfristig del	22 598 275
Nästa års amortering av långfristig skuld	245 400
Lån som ska konverteras inom ett år	11 687 175
Kortfristig del	11 932 575
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	368 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 472 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	204 684	154 354
Upplupna räntekostnader	105 068	106 205
Övriga upplupna kostnader	64 307	34 095
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	374 059	294 654

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 Bostadsrättsföreningen Dragonen i Hässleholm
Org.nr. 769635-0011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Hässleholm för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragonen i Hässleholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Axelsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Dragonen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:12:20



LARS PETER GÖRGEN JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:05:40



ANDERS NÄHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:00:28



KRISTINA RAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:24:57



PÄR PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:52:55



DAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:36:15



THOMAS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:58:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Dragonen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAN NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:37:05



THOMAS AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:01:30



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 föreningsstämmans 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.