

Årsredovisning för

# **HSB Brf Dragonen i Märsta**

714800-0222

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta, 714800-0222, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:188 och 3:189 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 004 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 141 852 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 104 172 000 tkr och markvärdet 37 680 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam, i fastighetsförsäkringen ingår inte bostadsrättstillägget varav varje innehavare måste teckna enskilda försäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Brf Dragonen i Märsta är momsregistrerad med anledning av enhetsmätning av el (s k IMD).

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 19 A-E, 20 A-C, 21 A-E, 22 A-C, 23 A-D samt 24 A-E.

Av föreningens 180 lägenheter har under året 15 överlåtits.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	180	12 682
Lokaler och förråd	85	
Varmgarage	32	
Kallgarage	45	
Motorvärmplatser	32	
		<hr/>
		12 682

Därutöver ett antal avgiftsbelagda p-platser där även medlemmar med köpt parkeringstillstånd får stå.

- I föreningen finns bastu samt ett gym.
- Föreningen har gruppavtal för bredband 250/100mb med Telenor
- TV-utbudet distribueras av Tele2

## Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Dragonen. Mikaela Lejebjerg har tjänstgjort som områdesförvaltare. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

### Övrigt

Parkeringsautomater finns tillgängliga för Sätunaområdet med Brf Husaren, Brf Dragonen och Brf Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd.

### Arvoden och ersättning till förtroende valda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 110 000 kronor. Till revisorerna med 8000 kronor och till valberedningen 8000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas med 1000 kronor per bevisat styrelsemöte. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. Timersättning för dem som utför extra arbete skall ersättas med 500 kr/tim.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamheten med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Lars Carlsson	Ordförande
Maria Karlsson	Vice ordförande
Annika Sjöström	Sekreterare
Bo Wiberg	HSB-ledamot

#### Suppleanter

Martin Steen	Suppleant
Kathrine Steen	Suppleant
Henrik Albertsson	Suppleant
Carl-Henrik Sjöstedt	Suppleant

Vid stämman 2022 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Maria Karlsson och Annika Sjöström samt för suppleanterna Martin Steen, Katherine Steen, Henrik Albertsson och Carl-Henrik Sjöstedt

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Carlsson, Maria Karlsson och Annika Sjöström, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisor har varit Åke Wiklund med Tiina Declercq som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Mia Flink och Maj-Inger Sjöstedt har utgjort valberedning

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars Carlsson	Ordinarie
Maria Karlsson	Ordinarie
Annika Sjöström	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	10 889	10 288	10 707	10 368	10 050
Årets resultat, tkr	2 240	1 592	-37	1 160	1 858
Fond för yttre underhåll, tkr	8 725	8 206	9 699	9 607	8 690
Belåning, kr/kvm totalyta	1 858	1 912	1 965	1 539	617
Räntekänslighet*	2,6	3	2,9	2,3	-
Soliditet, %	40	38	35	38	56
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	711	697	683	683	651
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	319	282	286	329	-

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 053 250	8 206 196	5 818 776	1 592 342
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		518 475	1 073 867	-1 592 342
Årets resultat				2 239 687
	<b>1 053 250</b>	<b>8 724 671</b>	<b>6 892 643</b>	<b>2 239 687</b>

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15:e juni 2021. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har beslutat att ingen avsättning ska göras till Inre Fond för år 2021.



### **Styrelsemöten**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Årlig besiktning**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 180 lägenheter har under året 15 överlåtit.

## Ombyggnad och underhåll

### Årets underhåll 2021

- Byte av styrsystem i undercentralerna i hus 19 och 20
- Installation av temperaturmätare i alla lägenheter
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Radonmätning

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

#### Avgifter och hyror

Från den 1/1 2022 höjs månadsavgifterna med 4%.

### Planerade underhåll och investeringar

#### Underhåll 2022

- Installera 6st. ladd-platser för elbilar.
- Renovering och målning av sophus
- Målning och fogning av entréer
- Installation av mekanisk frånluft
- Fönsterbyte

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 892 643
Årets resultat	2 239 687
	<hr/> 9 132 330
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	9 132 330
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	148 048
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-382 070
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 8 898 308
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 724 671
Årets förändring enligt ovanstående disposition	234 022
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 8 958 693

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ad.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 888 537	10 287 504
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 303 346	-6 098 267
Planerat underhåll	4	-148 048	-378 125
Fastighetskatt		-301 141	-295 740
Avskrivningar	5	-1 651 892	-1 610 279
		<u>-8 404 427</u>	<u>-8 382 411</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 484 110</b>	<b>1 905 093</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 423	2 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-247 846	-315 479
		<u>-244 423</u>	<u>-312 751</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 239 687</b>	<b>1 592 342</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	36 722 681	37 337 018
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	9	3 079 530	3 284 832
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	208 549	-
		<u>41 210 760</u>	<u>41 821 850</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>41 211 260</u>	<u>41 822 350</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 451	4 149
Avräkningskonto HSB		5 396 688	2 057 346
Övriga fordringar	12	10 897	82 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	314 033	289 732
		<u>5 727 069</u>	<u>2 433 890</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	94 894	69 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 821 963</u>	<u>2 503 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 033 223</u>	<u>44 325 879</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll		8 724 671	8 206 196
		<u>9 777 921</u>	<u>9 259 446</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 892 643	5 818 776
Årets resultat		2 239 687	1 592 342
		<u>9 132 330</u>	<u>7 411 118</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 910 251</u>	<u>16 670 564</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 275 000	17 417 500
		<u>17 275 000</u>	<u>17 417 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	6 285 000	6 832 500
Leverantörsskulder		2 017 575	564 224
Skatteskulder		23 275	40 333
Övriga kortfristiga skulder	17	1 408 004	1 494 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 114 118	1 306 732
		<u>10 847 972</u>	<u>10 237 815</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 033 223</u>	<u>44 325 879</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 239 687	1 592 342
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 651 892	1 610 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 891 579	3 202 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 162	78 666
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 157 657	81 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 095 398</b>	<b>3 362 537</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 040 801	-2 668 900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 040 801</b>	<b>-2 668 900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av långfristiga skulder	-690 000	-667 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-690 000</b>	<b>-667 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 364 597</b>	<b>26 137</b>
Likvida medel vid årets början	2 126 985	2 100 849
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 491 582</b>	<b>2 126 986</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 396 688	2 057 346
Kassa och bank	94 894	69 639
	<b>5 491 582</b>	<b>2 126 985</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	0,21	2081
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3	2045
Värmesystem 2020	Komponentavskrivning	4	2045
Värmesystem 2021	Komponentavskrivning	5	2041
Markanläggning	Linjär	5	2036

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Av föreningens lån förfaller 5 595 000 kr till omförhandling under 2022 och kommer att redovisas som kortfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

**Övriga bokslutskommentarer**

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	110 000	96 600
Mötesarvode	88 000	62 000
Arvode föreningsvald revisor	-	4 800
Övriga arvoden och ersättningar	26 065	57 768
Utbildning och konferenser	-	2 500
Sociala kostnader	57 980	56 388
	<b>282 045</b>	<b>280 056</b>

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 012 743	8 836 092
Årsavgifter lokaler	327 996	321 564
Hysesintäkter lokaler	113 014	117 096
Hysesintäkter garage och p-platser	455 910	458 664
Försäkringsersättning	98 811	-
Intäkter el	471 619	325 531
Intäkter bredband	296 020	299 440
Övriga intäkter	112 424	108 679
	<b>10 888 537</b>	<b>10 467 066</b>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-179 562
	<b>10 888 537</b>	<b>10 287 504</b>

**Not 3 Drift**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	977 822	1 148 995
Löpande underhåll	488 155	379 729
El	963 027	1 132 910
Uppvärmning	390 386	688 202
Vatten	440 395	465 187
Sophämtning	330 953	275 483
Fastighetsförsäkring	206 048	179 172
Städning	318 564	-
Förvaltningskostnader	764 173	659 338
Extern revision	18 750	17 513
Personalkostnader	282 045	284 582
Kabel-TV	64 744	64 717
Bredband	278 925	278 549
Vinterskötsel	143 493	18 884
Övrig drift	635 866	505 006
	<b>6 303 346</b>	<b>6 098 267</b>



#### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	50 180	-
Utfört underhåll installationer	-	332 750
Utfört underhåll huskropp utvändigt	16 430	-
Utfört underhåll mark	81 438	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	32 625
Utfört underhåll övrigt	-	12 750
	<b>148 048</b>	<b>378 125</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 446 590	1 404 977
Markanläggningar	205 302	205 302
	<b>1 651 892</b>	<b>1 610 279</b>

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	-	365
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 423	2 363
	<b>3 423</b>	<b>2 728</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	247 844	315 479
Övriga finansiella kostnader	2	-
	<b>247 846</b>	<b>315 479</b>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	61 109 537	58 440 637
-Årets anskaffningar	832 252	2 668 900
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>61 941 789</b>	<b>61 109 537</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 772 519	-22 367 542
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 446 589	-1 404 977
	<b>-25 219 108</b>	<b>-23 772 519</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>36 722 681</b>	<b>37 337 018</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnader - lokaler	3 172 000	3 172 000
	<b>104 172 000</b>	<b>104 172 000</b>
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	680 000	680 000
	<b>37 680 000</b>	<b>37 680 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>141 852 000</b>	<b>141 852 000</b>

## Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 106 040	4 106 040
	<b>4 106 040</b>	<b>4 106 040</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-821 208	-615 906
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 302	-205 302
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 079 530</b>	<b>3 284 832</b>

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar i Laddstolpar	208 549	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>208 549</b>	<b>-</b>

## Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 897	5 702
Övriga kortfristiga fordringar	-	76 961
	<b>10 897</b>	<b>82 663</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	83 695	83 684
Fastighetsförsäkring	214 290	206 048
Övrigt	16 048	-
	<b>314 033</b>	<b>289 732</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	94 894	69 639
	<b>94 894</b>	<b>69 639</b>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	106449	1,54	2023-06-30	4 125 000	4 375 000
Stadshypotek	375772	0,89	2026-06-30	3 300 000	3 500 000
Stadshypotek	152743	1,49	2022-01-14	2 752 500	2 842 500
Stadshypotek	294750	0,76	2025-07-30	7 500 000	7 580 000
Stadshypotek	307114	0,59	2022-09-30	2 962 500	2 992 500
Stadshypotek	220891	1,06	2024-10-30	2 920 000	2 960 000
				<b>23 560 000</b>	<b>24 250 000</b>
Nästa års beräknade amortering				-690 000	-490 000
Nästa års omförhandling av lån				-5 595 000	-6 342 500
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>17 275 000</b>	<b>17 417 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				20 110 000	20 927 500

## Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 050 000	25 050 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	25 050 000	25 050 000

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering samt kapitalomsättning)	6 285 000	6 832 500
	<b>6 285 000</b>	<b>6 832 500</b>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	-	1 500
Arbetsgivaravgift	-	1 571
Inre fond	1 405 191	1 490 955
Övriga kortfristiga skulder	2 813	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 408 004</b>	<b>1 494 026</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	864 981	853 459
Upplupna räntekostnader	21 451	21 883
Upplupen el	152 330	160 107
Upplupen värme	55 356	54 542
Upplupen sophämtning	-	196 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	20 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 114 118</b>	<b>1 306 732</b>

Märsta 2022-<sup>03.22</sup>.....



Lars Carlsson



Maria Karlsson

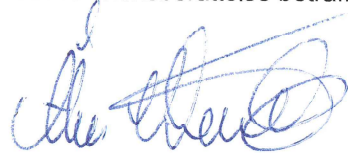


Annika Sjöström

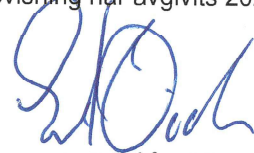


Bo Wiberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-<sup>04.26</sup>.....



Åke Wiklund  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevisión AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Märsta, org.nr. 714800-0222

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Märsta för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Märsta den 26/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Åke Wiklund

Av föreningen vald revisor