

# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Dragonen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Dragonen i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 769635-0011 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-10.

### 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2600
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>2600</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Nählstedt	Ledamot
Robert Arvidsson	Ordförande
Anders Jägervall	Suppleant
Görel Sandén	Ledamot
Anett Karlsson	Ledamot
Ivar Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Karlsson, Ruth Bonilla, Görel Sandén, Ivar Andersson och Anders Jägervall. 

Firmatecknare har varit: Anders Nählstedt, Görel Sandén, Robert Arvidsson, Anett Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Dan Nilsson och Thomas Axelsson Exset Revision, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Bengt Olle Karlsson (sammankallande) samt Thomas Forsell, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-07.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +1,7%.

Under året har olika entreprenörer åtgärdat många av de garantibesiktninganmärkningar som fanns. Även om vissa brister ännu inte är helt avhjälpna, så är huvuddelen det.

En första garantibesiktning för markarbeten har gjorts och anmärkningar från denna har åtgärdats under året.

Bland de förbättringar som gjorts under året märks framför allt att miljöhuset har fått en bättre yta på golvet och utrustats med kodlås. Under året har en grupp av medlemmar tagit över skötseln av miljöhuset.

Sedvanliga vår- och höststädningar har genomförts under året med som vanligt god uppslutning.

Trivselkommittén har anordnat två aktiviteter under året; en områdesfest den 2 september, ordnade korvgrillning till höststädningen och glöggmingel i samband med tändningen av julgranen den 27 november.

Föreningen har dessutom en grönytegrupp en fastighetsgrupp.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	0
Sparande, kr/kvm	266	217	254	9	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 757	13 910	14 052	16 944	0
Räntekänslighet, %	23	24	24	345	0
Energikostnad, kr/kvm	98	105	88	15	0
Driftskostnad, kr/kvm	187	211	164	33	0
Årsavgifter, kr/kvm	595	589	589	49	0
Totala intäkter, kr/kvm	640	636	629	50	0
Nettoomsättning, tkr	1 665	1 651	1 635	129	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-523	-649	-553	-77	0
Soliditet, %	55	55	55	36	0

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

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. *K*

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 370 000	0	0	45 370 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	390 000	0	130 000	520 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>45 760 000</b>	<b>0</b>	<b>130 000</b>	<b>45 890 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 054 725	-649 303	-130 000	-1 834 029
Årets resultat, kr	-649 303	649 303	-523 187	-523 187
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 704 028</b>	<b>0</b>	<b>-653 187</b>	<b>-2 357 216</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 055 972</b>	<b>0</b>	<b>-523 187</b>	<b>43 532 784</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 704 029
Årets resultat, kr	-523 187
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 357 216</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 357 216</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 664 633	1 650 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 579
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 664 633</b>	<b>1 653 499</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-487 317	-547 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 377	-104 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 214 425	-1 214 425
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 743 119</b>	<b>-1 866 281</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-78 486</b>	<b>-212 782</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 700	-436 529
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-444 700</b>	<b>-436 521</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-523 187</b>	<b>-649 303</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	78 256 924	79 471 349
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 256 924</u>	<u>79 471 349</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>78 256 924</u></b>	<b><u>79 471 349</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		16	116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	780	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	9 996	9 615
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 792</u>	<u>9 731</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	1 324 816	1 073 195
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 324 816</u>	<u>1 073 195</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 335 608</u></b>	<b><u>1 082 925</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>79 592 532</u></b>	<b><u>80 554 274</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 370 000	45 370 000
Fond för yttre underhåll	520 000	390 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 890 000</b>	<b>45 760 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 834 029	-1 054 725
Årets resultat	-523 187	-649 303
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 357 215</b>	<b>-1 704 029</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 532 785</b>	<b>44 055 971</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 23 589 075	23 865 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 589 075</b>	<b>23 865 150</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 177 975	12 300 675
Leverantörsskulder	63 880	44 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 228 818	287 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 470 672</b>	<b>12 633 153</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>36 059 747</b>	<b>36 498 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>79 592 532</b>	<b>80 554 274</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-78 486	-212 782
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 214 425	1 214 425
	<u>1 135 939</u>	<u>1 001 643</u>
Erhållen ränta	0	8
Erlagd ränta	-457 761	-441 420
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>678 177</u>	<u>560 231</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 061	-4 992
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-26 720	-135 820
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>650 396</u>	<u>419 419</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-398 775	-245 400
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-398 775</u>	<u>-245 400</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>251 621</b>	<b>174 019</b>
Likvida medel vid årets början	1 073 195	899 176
Likvida medel vid årets slut	<u>1 324 816</u>	<u>1 073 195</u>
	<b>251 621</b>	<b>174 019</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

K

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 546 512	1 532 232
Konsumtionsavgift vatten	42 532	43 559
Konsumtionsavgift värme	70 523	74 653
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 066	476
	<u>1 664 633</u>	<u>1 650 920</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	0	2 579
	<u>0</u>	<u>2 579</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-64 280	-47 198
El	-13 015	-13 264
Uppvärmning	-167 597	-181 076
Vatten	-72 907	-78 837
Renhållning	-40 529	-36 797
Förvaltningskostnader	-103 938	-171 175
Försäkringar	-20 162	-19 190
Övriga driftskostnader	-4 890	0
	<u>-487 317</u>	<u>-547 537</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 844	-13 495
Övriga förvaltningskostnader	-11 637	-1 169
Kostnader överlåtelse och panter	-2 190	-2 400
Föreningsverksamhet	-875	-750
Konsulter	-3 825	-60 144
Förbrukningsinventarier	0	-4 431
Stämman och styrelse	-3 006	-21 930
	<u>-41 377</u>	<u>-104 319</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 214 425	-1 214 425
	<u>-1 214 425</u>	<u>-1 214 425</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2138

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 399 715	79 399 715
Ingående anskaffningsvärde mark	2 600 285	2 600 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 528 651	-1 314 226
Årets avskrivningar byggnader	-1 214 425	-1 214 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 743 076</b>	<b>-2 528 651</b>

**Utgående redovisat värde**

78 256 924 79 471 349

Redovisade värden byggnader	75 656 639	76 871 064
Redovisade värden mark	2 600 285	2 600 285

Fastighetsbeteckning: Klissow 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2019	26 442 000	3 432 000	29 874 000	29 874 000
		<b>26 442 000</b>	<b>3 432 000</b>	<b>29 874 000</b>	<b>29 874 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	36 810 000	36 810 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 810 000</b>	<b>36 810 000</b>

**Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Övriga kortfristiga fordringar	780	0
	<b>780</b>	<b>0</b>

**Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 996	9 615
	<b>9 996</b>	<b>9 615</b>

**Not 10 BANK**

Sparbanken Skåne	1 324 816	1 073 195
	<b>1 324 816</b>	<b>1 073 195</b>

2022-12-31

2021-12-31

## Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,74%	2024-02-12	11 901 900	122 700
Stadshypotek AB	1,27%	2023-01-30	11 932 575	122 700
Stadshypotek AB	1,68%	2025-01-30	11 932 575	122 700
			<b>35 767 050</b>	<b>368 100</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 589 075

Nästa års amortering av långfristig skuld

245 400

Lån som ska konverteras inom ett år

11 932 575

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 177 975

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 472 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

33 926 550

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

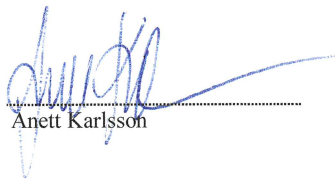
## Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	8 302	33 938
Upplupna räntekostnader	58 668	71 729
Upplupen revision	20 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 848	140 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 790
	<b>228 818</b>	<b>287 732</b>


Hässleholm 2023-04-12



Anders Nählstedt



Anett Karlsson



Görel Sandén



Robert Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17.


Thomas Axelsson  
Revisor vald av föreningsstämmanDan Nilsson  
Revisor vald av föreningsstämman

## 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 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

#### **Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 17 april 2023



Thomas Axelsson  
Auktoriserad revisor

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.