



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 byggnader och mark 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. 2024-03-31.

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
Robert Arvidsson	Ordförande
Pär Palmgren	Ledamot
Anders Nählstedt	Ledamot
Peter Jönsson	Ledamot
Görel Sandén	Ledamot
Ingela Sjöberg	Suppleant
Kristina Rauer	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Arvidsson, Görel Sandén, Anders Nählstedt, Peter Jönsson samt suppleanter Ingela Sjöberg, Kristina Rauer.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Palmgren, Anders Nählstedt, Peter Jönsson, Görel Sandén och Robert Arvidsson.

Revisorer har varit: Thomas Axelsson vid Exset Revision, samt Dan Nilsson vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade att anta nya stadgar men på grund av att inte alla 26 lägenheter var representerade kallades det till ny stämma 29 juni 2023.

Extra föreningsstämma angående ändringar i stadgarna hölls 2023-06-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +7,1%.

En förändring av årsavgiften med +6,8% per 2024-01-01 är registrerad.

Under året har värmemätare i tre lägenheter bytts och olja till dörrar har inköpts och delats ut till varje lägenhet för underhåll av entrédörrar.

Runes bygg och fastighetsskötsel har klippt gräsytor på föreningens ytor och FASAB har skött snöröjning och sopning av asfaltytor.


Ett avlopp har grävts upp och lagts om efter sättningar i marken som orsakade ett flertal stopp för boende. Åtgärden av avlopp och spolning bekostades av entreprenören FASAB under våren 2023.

Vi har också under året konstaterat att vattnet i värmesystemet är aggressivt och har tagit in offerter på åtgärder för att bli av med detta problem men vintersäsongen har gjort att arbetet har pausats. Frågan om vem som ska bekosta dessa åtgärder är ännu inte klarlagd.

Vi valde att amortera 500 000 kr på det lån vi skrev om i början av året vilket generar en besparing i räntekostnad på cirka 18 000 kr/år under de tre år lånet löper. Vi har också under en del av året haft 600 000 kr på räntebärande konto, 400 000 på ett fasträntekonto (3,40% ränta) och 200 000 på ett placeringskonto (1,75% ränta juni 2023).

Vi har under året arbeta med att undersöka den stora differensen mellan våra kostnader för fjärrvärme och den förbrukning som vi debiterar våra medlemmar. Felaktiga mätare har bytts men det har inte rättat till problemet fullt. Arbetet kommer att fortsätta även 2024 och vi hoppas att vi till årsskiftet 2025 ska ha rättat till alla felkällor för att få balans mellan inkomster och utgifter för fjärrvärmerna.

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan följs och det finns idag inga större underhållsarbeten för 2024 i den. Värmesystemets vatten behöver dock åtgärdas och arbete med att planera genomförande av dessa inför den varmare säsongen för att minska olägenheter för boende pågår. Styrelsen arbetar tillsammans med HSB för att entreprenörerna ska bekosta åtgärderna. Om föreningen behöver bekosta åtgärderna själv, kan kostnaden bli mellan 70 000 kr - 100 000 kr. 

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	266	217	254	9
Skuldsättning, kr/kvm	13 423	13 757	13 910	14 052	16 944
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 423	13 757	13 910	14 052	16 944
Räntekänslighet, %	21	23	24	24	345
Energikostnad, kr/kvm	110	98	105	88	15
Årsavgifter, kr/kvm	689	595	589	589	49
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	93	93	93	99
Totala intäkter, kr/kvm	691	640	636	629	50
Nettoomsättning, tkr	1 794	1 665	1 651	1 635	129
Resultat efter finansiella poster, tkr	-647	-523	-649	-553	-77
Soliditet, %	55	55	55	55	36

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.

Uppllysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -647 tkr, detta är till följd av kraftigt ökade räntekostnader samt stora avskrivningskostnader.

Styrelsen har gjort kontinuerliga höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten samt säkra likviditeten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	520 000	0	130 000	650 000
S:a bundet eget kapital, kr	45 890 000	0	130 000	46 020 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 834 029	-523 187	-130 000	-2 487 215
Årets resultat, kr	-523 187	523 187	-646 634	-646 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 357 216	0	-776 634	-3 133 849
S:a eget kapital, kr	43 532 784	0	-646 634	42 886 151

* 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	-2 357 215
Årets resultat, kr	-646 634
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 133 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 133 849

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 794 361	1 664 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 864	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 796 225	1 664 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-492 232	-487 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 477	-41 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 214 425	-1 214 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 745 134	-1 743 119
RÖRELSERESULTAT		51 091	-78 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 216	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 941	-444 700
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-697 725	-444 700
ÅRETS RESULTAT		-646 634	-523 187

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	77 042 500	78 256 924
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>77 042 500</u>	<u>78 256 924</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 042 500</u>	<u>78 256 924</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	16
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 676	780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	10 366	9 996
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>13 042</u>	<u>10 792</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	1 076 590	1 324 816
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 076 590</u>	<u>1 324 816</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 089 632</u>	<u>1 335 608</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 132 132</u>	<u>79 592 532</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 370 000	45 370 000
Fond för yttre underhåll	650 000	520 000
Summa bundet eget kapital	46 020 000	45 890 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 487 215	-1 834 029
Årets resultat	-646 634	-523 187
Summa ansamlad förlust	-3 133 849	-2 357 215
Summa eget kapital	42 886 151	43 532 785
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 22 874 350	23 589 075
Summa långfristiga skulder	22 874 350	23 589 075
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 024 600	12 177 975
Leverantörsskulder	52 377	63 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 294 654	228 818
Summa kortfristiga skulder	12 371 631	12 470 672
Summa skulder	35 245 981	36 059 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	78 132 132	79 592 532

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	51 091	-78 486
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 214 425	1 214 425
	<u>1 265 516</u>	<u>1 135 939</u>
Erhållen ränta	9 216	0
Erlagd ränta	-659 404	-457 761
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>615 328</u>	<u>678 177</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 251	-1 061
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 797	-26 720
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>619 874</u>	<u>650 396</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-868 100	-398 775
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-868 100</u>	<u>-398 775</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-248 226	251 621
Likvida medel vid årets början	1 324 816	1 073 195
Likvida medel vid årets slut	<u>1 076 590</u>	<u>1 324 816</u>
	-248 226	251 621

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. 

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 669 200	1 546 512
Konsumtionsavgift vatten	48 509	42 532
Konsumtionsavgift värme	74 331	70 523
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	5 066
	1 794 361	1 664 633
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	1 864	0
	1 864	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 549	-64 280
El	-16 035	-13 015
Uppvärmning	-179 297	-167 597
Vatten	-89 845	-72 907
Renhållning	-43 078	-40 529
Förvaltningskostnader	-82 975	-103 938
Försäkringar	-21 575	-20 162
Övriga driftskostnader	-4 880	-4 890
	-492 232	-487 317
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 550	-19 844
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-11 637
Kostnader överlåtelse och panter	-5 076	-2 190
Föreningsverksamhet	-3 533	-875
Konsulter	0	-3 825
Stämman och styrelse	-3 718	-3 006
	-38 477	-41 377
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 214 425	-1 214 425
	-1 214 425	-1 214 425

2023-12-31 2022-12-31

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 000 000	82 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 743 076	-2 528 651
Årets avskrivningar byggnader	-1 214 425	-1 214 425
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 957 500	-3 743 076

Utgående redovisat värde	77 042 500	78 256 924
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	74 442 215	75 656 639
Redovisade värden mark	2 600 285	2 600 285

Fastighetsbeteckning: Klissow 1

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

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 810 000	36 810 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 810 000	36 810 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 676	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	780
	2 676	780

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 366	9 996
	10 366	9 996

Not 10 BANK

Sparbanken Skåne	1 076 590	1 324 816
	1 076 590	1 324 816

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,74%	2024-02-12	11 779 200	122 700
Stadshypotek AB	1,68%	2025-01-30	11 809 875	122 700
Stadshypotek AB	3,88%	2026-01-30	11 309 875	122 700
			34 898 950	368 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 874 350**

Nästa års amortering av långfristig skuld 245 400

Lån som ska konverteras inom ett år 11 779 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 024 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,08%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 472 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 058 450

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	11 595	8 302
Upplupna räntekostnader	106 205	58 668
Upplupen revision	22 500	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	154 354	141 848
	294 654	228 818

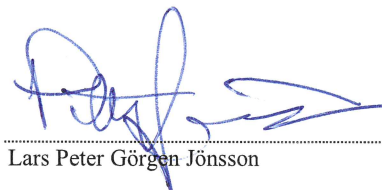
Hässleholm 2024-04-29



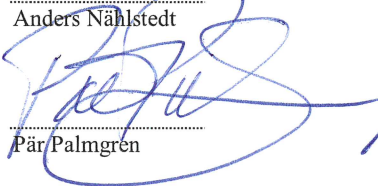
Anders Nählstedt



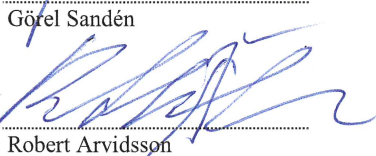
Görel Sandén



Lars Peter Görgen Jönsson



Pär Palmgren



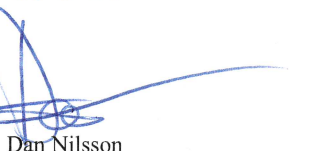
Robert Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02.



Thomas Axelsson

Revisor vald av föreningsstämman



Dan Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

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 2023. 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 2023 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 revisionssed 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 2023 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 "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 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 överträdelse 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 2 maj 2024


Thomas Axelsson
Auktoriserad revisor