



Årsredovisning 2023



Brf Dragontorpet

Org nr 716420-3858

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dragontorpet, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade 1991 fastigheten Träklotsen 10 i Sollentuna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 475 kvm. Föreningen disponerar 18 parkeringsplatser belägna i garage, 230 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök + alkov
- 11 st 1 ½ rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos IF som inkluderar bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna själva inte behöver ha ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift som 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 53 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 521 000 kr och markvärde 17 200 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31.

Övriga avtal

Hissar	ITK AB
Garageport	Assa Abloy
Hushållssopor och kompost	Seom
Övriga kärl i soprummet	Suez
Kabel-TV	C-Com
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Innergården	ReGarden

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1991-07-29.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. År 2019 sänktes årsavgiften med 15% och har under 2020-2021 varit oförändrad. Från 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med 3% och ytterligare 8 % från 1 januari 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, eller enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2023 samt extrastämma 25 januari 2024 haft följande sammansättning:

Clary Julin	Ordförande
Franz Laurentz	Kassör, avgång 240125
Barbro Andersson	Sekreterare
Cristian Jeria	Kassör, från 240125
Cristian Jeria	Suppleant, avgång 240125
Sven-Olof Eriksson	Suppleant, från 240125

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Revisorer

Jörgen Götehed Ordinarie
BoRevision AB

Valberedning

Stämman valde att inte välja någon valberedning

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2023

OVK-besiktning som gjordes 2022 och blev underkänd har under året renoverats, och blev helt godkänd under hösten.

Ett lån på 1 932 000 kr förhandlades om i mars. Ytterligare två lån på 3 000 000 kr och 2 499 994 kr förhandlades om i maj och slogs ihop till ett lån.

Beslut togs att höja avgifterna med 15% fr.o.m. 1 mars 2024.

Trots påminnelser har vi inte fått kostnadsförslag för genomförande av åtgärderna i ITK:s underhållsplan av hissarna. Vi kommer därför gå vidare med annat hiss företag.

Då fönster vid taket, i tre lägenheter har blivit extra utsatta av väder och vind och är i dåligt skick beslutades att åtgärda dessa. Arbetet är bestämt till februari eller mars 2024.

Under året undersöktes möjligheterna att byta fiberleverantör till öppet stadsnät via SEOM. Inget byte är planerat för tillfället.

Belysningen i gångarna i förråden samt tvättstugan byttes ut till LED av Strömstyrkan Johan Ståhl El & Bygg AB.

Avloppsteknik AB inspekterade rör och avloppssystem. Rören är i mycket gott skick och bedömdes att kunna hålla i 10 år till.

Kontroll av Anticimex har genomförts. Alla lägenheter, tvättstuga och panncentral blev godkända med några anmärkningar på avsaknad av fuktskydd under kyl/frys och diskbänk liksom för äldre våtrum med rördragningar genom golvet.

Fastum hade under året fullmakt att för föreningens räkning ombesörja samtliga rutiner som gäller medlems- och lägenhetsförteckningar inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar. Föreningens kontakt och förvaltare under året var Matilda Sundberg Örneholm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (50) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelse skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 073	1 890	1 821	1 796	1 796
Resultat efter finansiella poster	-114	-36	-1 764	85	51
Soliditet (%)	36,73	36,75	36,56	42,22	41,81
Skuldränta (%)	2,78	0,97	0,77	0,90	0,96
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36	36	47	43	43
Fastighetens belåningsgrad %	61	62	62	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	707	686	686	686
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 084	7 183	7 274	6 602	6 669
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 743	7 850	7 950	7 215	7 288
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	172	178	181	207
Räntekänslighet (%)	10,14	11,10	11,58	10,51	10,62
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	183	161	140	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,02	92,57	92,03	94,59	94,59

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna. Årsavgifterna höjs med 15 % från mars 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 055 812	1 667 950	-82 934	-35 743	11 605 085
Disposition av föregående års resultat		48 114	-83 857	35 743	0
Årets resultat				-114 040	-114 040
Belopp vid årets utgång	10 055 812	1 716 064	-166 791	-114 040	11 491 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-166 791
årets förlust	-114 040
	-280 831

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 000
ianspråkstagande av yttre underhålls fond	-127 449
i ny räkning överföres	-343 382
	-280 831

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 072 912	1 889 816
Övriga rörelseintäkter	3	26 288	479
Summa rörelseintäkter		2 099 200	1 890 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 098 004	-1 172 477
Övriga externa kostnader	5	-133 846	-114 318
Personalkostnader	6	-91 201	-91 243
Avskrivningar		-358 910	-358 910
Summa rörelsekostnader		-1 681 961	-1 736 948
Rörelseresultat		417 239	153 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 652	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-535 931	-189 237
Summa finansiella poster		-531 279	-189 090
Resultat efter finansiella poster		-114 040	-35 743
Årets resultat		-114 040	-35 743

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	29 032 287	29 391 197
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 032 287	29 391 197
Summa anläggningstillgångar		29 032 287	29 391 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 088 155	2 026 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 356	96 003
Summa kortfristiga fordringar		2 190 511	2 122 662
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		62 888	63 504
Summa kassa och bank		62 888	63 504
Summa omsättningstillgångar		2 253 399	2 186 166
SUMMA TILLGÅNGAR		31 285 686	31 577 363

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 055 812	10 055 812
Fond för yttre underhåll		1 716 064	1 667 950
Summa bundet eget kapital		11 771 876	11 723 762
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-166 791	-82 934
Årets resultat		-114 040	-35 743
Summa fritt eget kapital		-280 831	-118 677
Summa eget kapital		11 491 045	11 605 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 278 994	11 816 375
Summa långfristiga skulder		7 278 994	11 816 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	11 884 375	7 612 494
Övriga skulder		63 585	60 858
Leverantörsskulder		118 314	93 149
Skatteskulder		131 632	126 002
Övriga skulder		1 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	316 384	263 400
Summa kortfristiga skulder		12 515 647	8 155 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 285 686	31 577 363

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-114 040	-35 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		358 910	358 910
Förändring skatteskuld/fordran		5 630	4 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		250 500	327 237
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 085	-20 422
Förändring av leverantörsskulder		25 165	16 281
Förändring av kortfristiga skulder		57 068	1 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		296 648	324 869
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstetut		-265 500	-248 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-265 500	-248 500
Årets kassaflöde		31 148	76 369
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 028 024	1 951 656
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 059 172	2 028 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1,1 %

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 889 801	1 749 816
P-plats och garage	183 175	140 000
Öresutjämning	-64	0
	2 072 912	1 889 816

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	25 988	0
Betalningspåminnelse	300	480
	26 288	480

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	65 700	62 032
Städkostnader	55 612	94 819
Hyra av entrémattor	4 592	0
Snöröjning/sandning	12 950	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7 500	7 480
Serviceavtal	0	5 562
Hisskostnader	23 204	14 756
Reparationer	92 722	120 133
Hissreparationer	0	11 425
Planerat underhåll	127 449	141 886
Fastighetsel	131 785	158 423
Uppvärmning	257 514	234 818
Vatten och avlopp	99 968	102 862
Avfallshantering	77 752	77 478
Försäkringskostnader	62 481	57 591
Kabel-tv	10 530	9 360
Förbrukningsinventarier	349	8 241
Förbrukningsmaterial	0	99
Fastighetsskatt	5 210	5 210
Kommunal fastighetsavgift	61 971	59 241
Övriga kostnader	714	1 061
	1 098 003	1 172 477

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	1 485	1 521
Porto	3 656	3 168
Revisionsarvode	21 125	21 025
Ekonomisk förvaltning	79 969	65 245
Bankkostnader	1 500	2 160
Underhållsplan	12 875	12 500
Övriga poster	10 510	8 639
Övriga externa kostnader	2 726	60
	133 846	114 318

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	72 450	71 400
Sociala avgifter	18 751	19 843
	91 201	91 243

Not 7 Räntekostnader och ränteintäkter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetslån	535 701	189 228
Övriga räntekostnader	230	9
	535 931	189 237

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
Ingående avskrivningar	-5 334 232	-4 975 322
Årets avskrivningar	-358 910	-358 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 693 142	-5 334 232
Redovisat värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående värde mark	2 114 000	2 114 000
Utgående redovisat värde	29 032 287	29 391 197
Taxeringsvärden byggnader	36 521 000	36 521 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
	53 721 000	53 721 000

Not 9 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 484 000	30 484 000
	30 484 000	30 484 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 550	262 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 550	262 550
Ingående avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 550	-262 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	91 870	62 126
Avräkningskonto förvaltare	1 996 285	1 964 520
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	2 088 155	2 026 658

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastum, förvaltning	17 945	17 414
If försäkring	66 373	62 481
C-com AB	3 510	2 340
Serviceavtal hissar	9 872	9 375
Städ	4 656	4 393
	102 356	96 003

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,46	2024-03-20	3 911 375	3 952 875
Nordea	0,76	2023-05-17	0	2 499 994
Nordea	0,76	2023-05-17	0	3 000 000
Nordea	3,88	2024-11-20	5 905 000	6 044 000
Nordea	0,84	2024-05-22	2 000 000	2 000 000
Nordea	4,42	2026-03-18	1 847 000	1 932 000
Nordea	4,22	2025-05-21	5 499 994	0
			19 163 369	19 428 869
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 884 375	-7 612 494

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 248 500 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 816 375 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	12 450	26 341
Värme	46 009	43 013
Vatten	8 321	8 294
Renhållning	5 273	5 687
Räntekostnader	64 974	41 280
Förutbetalda hyror/avgifter	158 358	118 785
Revisionsarvode	21 000	20 000
	316 385	263 400

Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Clary Julin
Ordförande

Cristian Jeria

Barbro Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jörgen Götehed
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Dragontorpet.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 07:49:58

Dokumentet är undertecknat av:

 BARBRO ANDERSSON (19440609XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:50:05
 Clary Elisabeth Julin (19610419XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 13:51:14
 Cristian Marcelo Jeria Figueroa (19760130XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:21:40
 Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2024-05-09 07:49:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Dragontorpet.pdf (416615 byte)

A0BA47A1875E7AB8ED48A7B8455F11A7F6856763BA62F2769562B2D8E713D86B19C704BB212638376591
D29529736B0127FB804EB9A121BCF0985ABCBB6D34

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dragontorpet, org.nr. 716420-3858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragontorpet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dragontorpet för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskaper. 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-09 05:54:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>