

Brf Dragonen 1
Org nr 769628-3907

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2018.

Styrelsen har sitt säte i Solna stad. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Malin Adenås	Ordförande	2024
Meyser Abduljabbar	Ledamot	2024
Samantha Kalén	Ledamot	2024
Victor Hugo Limachi	Ledamot	2024
Peter Ceder	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möten efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Styrelsen bemyndigades att utse valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, styrelsen utsåg Firoz Sakerwalla och Robert Wahlström.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Styckjunkaren 4 i Solna stad. Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex respektive tio våningar med totalt 104 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 763 m², en lokal på ca 51m² och föreningens andel av garaget uppskattas till ca 1 548 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Föreningen disponerar över 65 parkeringsplatser varav 51 i garage, 3 av platser är avsedda för 2 bilar vardera och 12 platser är laddplatser för elbilar. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

I fastigheten finns ett styrelserum/övernattningslägenhet för styrelsearbete eller som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage med ramp och källarförråd, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd. Föreningsmedlemmar har även tillgång till en gymanläggning.

Till förmån för föreningens fastighet (Styckjunkaren 4) finns två servitut. Dels ett servitut avseende rätt att använda visst område inom Styckjunkaren 3 för ut- och infart till fastigheten. Dels servitut avseende parkering (7 platser) inom Styckjunkaren 3. Därtill finns ett nyttjanderättsavtal avseende markupplåtelse för parkering (arrende av 10 platser) belastande Styckjunkaren 3.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2070, inget större underhåll är planerat i närtid.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning. Bredband och kabel-TV debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 796 kr/m².
Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 742 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Under räkenskapsåret har 8 (14) bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning och för teknisk förvaltning avtal med JM@home - avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och trädgårdsskötsel. Avtal avseende snöröjning är tecknat med Keab.

Föreningen har avtal med Kone avseende hisservice. Serviceavtal har tecknats med KTC för övervakning och styrning av fastighetens undercentraler.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 168 (167).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter samtal med Handelsbanken uppskattas att föreningen blir skuldfri om 32 år, vilket är förhållandevis kort tid jämfört med andra föreningar. Styrelsen har valt att minska på amorteringstakten på det lån som har den största amorteringen/år med 1 mkr, för att skapa möjlighet att använda pengarna till annat.
- Styrelsen har bytt ut lysrören i garage och förråd till LED-belysning.
- Styrelsen har ansökt om elstöd för föreningen, elstöd på 94 850 har erhållits under året.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 10 % inför år 2024 för att möta stigande räntor och ökade elpriser.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	kr	6 987 671	6 485 641	6 425 773	6 429 649
Resultat efter finansiella poster	kr	235 386	167 141	760 321	960 522
Soliditet	%	81	80	80	79
Likviditet	%	118	44	72	46
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	742	675	675	675
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	796	730		
Skuldsättning per kvm	kr	7 675	7 809	8 149	8 373
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 256	9 418	9 827	10 097
Energikostnad per kvm	kr	128	128	111	86
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,5	14,0	14,6	15,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,6	12,9		
Sparande per kvm	kr	314	292	332	353
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,3	87,3		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	179 578 000	119 722 000	4 402 372	1 028 134	167 141
Reservering till yttre fond			1 402 000	-1 402 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-191 001	191 001	
Balansering av föregående års resultat				167 141	-167 141
Årets resultat					235 386
Belopp vid årets utgång	179 578 000	119 722 000	5 613 371	-15 724	235 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-15 724
Årets resultat	235 386
	219 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 402 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-328 298
I ny räkning balanseras	-854 040
	219 662

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	235 386
Dispositioner	-1 073 702
Årets resultat efter dispositioner	-838 316

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 687 073
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 987 670	6 485 641
Övriga rörelseintäkter		94 850	0
Summa rörelseintäkter		7 082 520	6 485 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 721 049	-2 587 447
Periodiskt underhåll	5	-328 298	-191 001
Övriga externa kostnader	6	-362 474	-204 304
Arvoden och personalkostnader	7	-169 731	-153 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 374 810	-2 374 810
Summa rörelsekostnader		-5 956 362	-5 510 736
Rörelseresultat		1 126 158	974 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 632	4 797
Räntekostnader		-924 404	-812 561
Summa finansiella poster		-890 772	-807 764
Resultat efter finansiella poster		235 386	167 141
Årets resultat		235 386	167 141
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		235 386	167 141
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		328 298	191 001
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 402 000	-1 402 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-838 316	-1 043 858

Brf Dragonen 1			7(16)
769628-3907			
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	375 228 427	377 575 625
Inventarier, verktyg och installationer	10	60 646	88 258
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>375 289 073</u>	<u>377 663 883</u>
Summa anläggningstillgångar		375 289 073	377 663 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	140 351	68 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 374	137 327
Klientmedel i SHB		2 644 166	1 285 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 925 891</u>	<u>1 492 008</u>
Summa omsättningstillgångar		2 925 891	1 492 008
Summa tillgångar		378 214 964	379 155 891

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

299 300 000

299 300 000

Fond för yttre underhåll

5 613 371

4 402 372

Summa bundet eget kapital

304 913 371

303 702 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 724

1 028 134

Årets resultat

235 386

167 141

Summa fritt eget kapital

219 662

1 195 275

Summa eget kapital

305 133 033

304 897 647

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

49 414 640

70 852 200

Summa långfristiga skulder

49 414 640

70 852 200

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

22 437 560

2 258 672

Leverantörsskulder

240 316

140 974

Skatteskulder

3 869

3 649

Övriga skulder

14

10 273

9 699

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

975 273

993 050

Summa kortfristiga skulder

23 667 291

3 406 044

Summa eget kapital och skulder

378 214 964

379 155 891

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 126 159	974 905
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 374 810	2 374 810

Erhållen ränta	33 632	4 797
Erlagd ränta	-924 404	-812 561

	2 610 197	2 541 951
--	------------------	------------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-75 525	2 697
Ökning/minskning leverantörsskulder	99 342	8 211
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-16 983	63 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 617 031	2 616 483
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-120 000
Förvärv av inventarier	0	-110 323

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-230 323
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 258 672	-3 177 798
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 258 672	-3 177 798
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 285 808	2 077 447
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 644 166	1 285 808
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kyla	25 år	(t.o.m. år 2046)
Gym	20 år	(t.o.m. år 2040)
Laddboxar etapp 2	15 år	(t.o.m. år 2035)
Laddboxar	15 år	(t.o.m. år 2033)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2026)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 762 280	5 238 396
Årsavgifter varmvatten	146 312	150 597
Årsavgifter kabel-TV och bredband	274 560	274 560
Hyror lokaler	105 792	93 614
Hyror parkering	776 760	794 780
Vattenavgifter	38	36
Övriga hyresintäkter	9 576	20 176
Övrig momspliktig intäkt	1 184	0
Övriga intäkter	33 969	3 932
Brutto	7 110 471	6 576 091
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-90 800	-64 450
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-32 000	-26 000
Summa nettoomsättning	6 987 671	6 485 641

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	389 551	358 143
Reparationer, löpande underhåll	382 060	303 251
Elavgifter	426 561	509 799
Uppvärmning	630 983	556 186
Vatten och avlopp	140 185	136 214
Renhållning	214 638	200 710
Försäkringar	77 329	70 217
IT-kommunikation & TV	274 232	274 232
Övriga fastighetskostnader	123 441	116 625
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 070	62 070
Summa driftskostnader	2 721 050	2 587 447

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	0	191 001
Nödljusarmatur	65 553	0
LED-belysning	161 130	0
Gym	101 615	0
Summa periodiskt underhåll	<u>328 298</u>	<u>191 001</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 009	10 753
Kommunikation	2 490	4 565
Porto	37	0
Förlust hyresfordringar	0	10 440
Revision	34 975	16 600
Föreningsmöten	8 903	2 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	112 812	111 310
Övriga förvaltningskostnader	19 509	1 008
Konsultarvoden	94 829	0
Övriga externa tjänster	71 899	39 738
Medlems- och föreningsavgifter	8 010	7 890
Summa övriga externa kostnader	<u>362 473</u>	<u>204 304</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	131 250	120 750
Sociala kostnader	38 481	32 424
Summa arvoden, personalkostnader	<u>169 731</u>	<u>153 174</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	32 516	4 528
Övriga ränteintäkter	1 116	269
Summa finansiella intäkter	<u>33 632</u>	<u>4 797</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden*	277 969 650	277 849 650
Inköp/Aktiveringar	0	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 969 650	277 969 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 099 132	-12 751 934
Årets avskrivningar	-2 347 198	-2 347 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 446 330	-15 099 132
Utgående planenligt värde	<u>260 523 320</u>	<u>262 870 518</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>375 228 427</u>	<u>377 575 625</u>

*Statligt bidrag avseende laddboxar har erhållits vid två tillfällen.
2021, 38 294 kr och 2020, 62 481 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	221 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde mark	85 207 000	85 207 000
	<u>306 207 000</u>	<u>306 207 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	300 000 000	300 000 000
Lokaler	6 207 000	6 207 000
	<u>306 207 000</u>	<u>306 207 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	138 058	27 735
Årets anskaffningar	0	110 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 058	138 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 800	-22 188
Årets avskrivningar	-27 612	-27 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 412	-49 800
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>60 646</u>	<u>88 258</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	78 702	9 133
Övriga fordringar	61 649	59 740
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>140 351</u>	<u>68 873</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 952 620
Stadshypotek	1,02	2025-05-31	16 452 620
Stadshypotek	0,53	2024-05-31	13 897 580
Stadshypotek	0,53	2024-05-31	8 339 292
Stadshypotek	2,83	2026-06-01	16 210 088
Summa skulder till kreditinstitut			71 852 200
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 258 672
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-21 178 888
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			49 414 640
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			65 558 840

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	92 750 000	92 750 000
Summa ställda säkerheter	92 750 000	92 750 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	10 213	9 699
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 273</u>	<u>9 699</u>

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Malin Adenås
Ordförande

Meyser Abduljabbar
Ledamot

Samantha Kalén
Ledamot

Victor Hugo Limachi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MALIN ADENÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Elisabeth Adenås

Malin Adenås

2024-04-09 11:36:36 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.227.196.181

SAMANTHA KALÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Samantha Kalén

Samantha Kalén

2024-04-08 16:41:48 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.152.133

MEYSER ABDULJABBAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MEYSER MUHANNAD
ABDULJABBAR

Meyser Abduljabbar

2024-04-08 12:23:37 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 5.150.246.250

VICTOR HUGO LIMACHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR HUGO LIMACHI

Victor Hugo Limachi

2024-04-08 11:13:46 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.227.196.130

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2024-04-10 05:57:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragonen 1, org.nr 769628-3907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för Brf Dragonen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har Årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt Årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med Årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av Årsredovisningen för 2022-01-01-2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av Årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i Årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om Årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Dragonen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

MARIE LUNDIN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-10 05:58:19 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN	Datum
Marie Lundin	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.112