

Årsredovisning 2020

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dragontorpet, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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.

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.

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 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 42 065 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 465 000 kr och markvärde 15 600 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

ME
AS SB

Övriga avtal

| | |
|---------------------------|--------------|
| Hissar | Kone |
| Undercentral | Caverion |
| Frånluftsaggregat | Caverion |
| Garageport | Assa Abloy |
| Hushållssopor och kompost | Seom |
| Övriga kärl i soprummet | Suez |
| Kabel-TV | C-Com |
| Elektriska installationer | Strömstyrkan |
| Städning | Städdax |
| 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 varit oförändrad. Årsavgiften uppgår till 686 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------|
| Clary Julin | Ordförande |
| Marie Eriksson | Kassör |
| Simon Bergström | Ledamot |
| Angelika Sellén | Sekreterare |
| Sven-Olof Eriksson | Ledamot |
| Paula Mökander | Suppleant |
| David Lundholm | Suppleant |

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 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

ME
AS
G
SB

Revisorer

Jörgen Götehed Ordinarie
BoRevision AB

Erik Davidsson Suppleant
BoRevision AB

Valberedning

Ulrica Mickelsson
Christer Jacobsson (sammankallande)

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2020 har vi haft pandemi att hantera och därför blev årsstämman uppskjuten till den 27 maj så vi kunde ha den utomhus på gården.

Belysningen runt om husfasaden har blivit utbytt. Även ny belysningsarmatur med LED vid gångvägen och grinden har installerats.

Styrsystemet för fläktarna är utbytt. Kontraktet med Caverion har sagts upp och löper ut 2021-12-31. Vi planerar då preliminärt att byta till ABC-rör.

Under hösten har provtagning av betongen på pelare och väggar i garaget tagits då det har visat sig behöva renovering/förstärkning. Efter att fått in 3 anbud har vi skrivit kontrakt med en entreprenör och arbetet påbörjas v.9 2021 och beräknas pågå i 3 månader. Arbeta med att hitta alternativa parkeringsplatser/garage under pågående arbete har pågått och det ser ut som att vi hittat garage i närheten till alla som hyr platser i garaget. Lånelöfte samt offert har skickats från Nordea.

Arbete med att sätta upp en hemsida samt mailadress till föreningen har påbörjats.

Planer att byta ut hissarna har påbörjats. Avtalet med Kone har sagts upp och löper ut 2021-12-31. Vi planerar då preliminärt att byta till ITK.

Gemensam städdag ägde rum den 17 oktober med städning och genomgång av gemensamma utrymmen. Planering av rensning av cyklar i cykelrummen påbörjats till våren 2021

Fastum erbjuder sina aktieägare att sälja sina aktier. Styrelsen beslutar att sälja föreningens aktier.

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 Samira Elmesioö.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (52) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser skett. Under året har två medlemmar utträtt från föreningen och en tillträtt. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

ME G
AE SB
AS

| Flerårsöversikt (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 796 | 1 796 | 2 089 | 2 094 | 2 095 |
| Resultat efter finansiella poster | 85 | 51 | 302 | 585 | 503 |
| Soliditet (%) | 42,22 | 41,81 | 41,50 | 39,54 | 37,77 |
| Skuldränta (%) | 0,90 | 0,96 | 0,93 | 0,71 | 2,65 |
| Lån per kvm bostadsyta | 7 288 | 7 288 | 7 361 | 7 737 | 7 859 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde % | 43 | 43 | 55 | 58 | 59 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 57 | 57 | 57 | 58 | 59 |
| Årsavgift per kvm | 686 | 686 | 808 | 808 | 808 |

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

ME G
PAC SB
AS

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 055 812 | 2 963 990 | 248 622 | 51 107 | 13 319 531 |
| Disposition av föregående års resultat | | 196 700 | -145 593 | -51 107 | 0 |
| Årets resultat | | | | 85 393 | 85 393 |
| Belopp vid årets utgång | 10 055 812 | 3 160 690 | 103 029 | 85 393 | 13 404 924 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 103 029 |
| årets vinst | 85 393 |
| | 188 422 |

| | |
|---|----------------|
| disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres | 196 700 |
| | -8 278 |
| | 188 422 |

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

MEG
SB
AS

| Resultaträkning | Not 1 | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 796 160 | 1 795 709 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 796 160 | 1 795 709 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -937 025 | -1 044 998 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -193 704 | -102 430 |
| Personalkostnader | 5 | -60 925 | -60 847 |
| Avskrivningar | | -358 910 | -358 910 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 550 564 | -1 567 185 |
| Rörelseresultat | | 245 596 | 228 524 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 4 300 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -164 503 | -177 417 |
| Summa finansiella poster | | -160 203 | -177 417 |
| Resultat efter finansiella poster | | 85 393 | 51 107 |
| Årets resultat | | 85 393 | 51 107 |

ME
OEB
AS
GJ
SB

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 30 109 017 | 30 467 927 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 30 109 017 | 30 467 927 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 9 | 0 | 81 700 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 81 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 30 109 017 | 30 549 627 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 1 528 745 | 1 221 141 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 18 540 | 71 642 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 547 285 | 1 292 783 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 91 676 | 11 178 |
| Summa kassa och bank | | 91 676 | 11 178 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 638 961 | 1 303 961 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 747 978 | 31 853 588 |

MEC
C/S
AS

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 055 812

10 055 812

Fond för yttre underhåll

3 160 690

2 963 990

Summa bundet eget kapital

13 216 502

13 019 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

103 029

248 622

Årets resultat

85 393

51 107

Summa fritt eget kapital

188 422

299 729

Summa eget kapital

13 404 924

13 319 531

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

15 676 869

8 281 000

Summa långfristiga skulder

15 676 869

8 281 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 181 000

9 757 369

Övriga skulder

63 634

62 834

Leverantörsskulder

79 153

86 403

Skatteskulder

118 734

114 636

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

223 664

231 815

Summa kortfristiga skulder

2 666 185

10 253 057

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 747 978

31 853 588

ME J
P. S. B.
AS

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 85 393 | 51 107 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 358 910 | 358 910 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 4 098 | 2 928 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 448 401 | 412 945 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 51 033 | -5 924 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -7 250 | 4 141 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -7 351 | 3 741 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 484 833 | 414 903 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Försäljning värdepapper | | 81 700 | 0 |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -180 500 | -180 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -98 800 | -180 500 |
| Årets kassaflöde | | 386 033 | 234 403 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 175 523 | 941 119 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 561 556 | 1 175 522 |

ME EJ
PAC SB
AS

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 698 960 | 1 698 960 |
| P-plats och garage | 97 200 | 97 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 0 | -450 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | 1 796 160 | 1 795 709 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel | 54 780 | 44 110 |
| Städkostnader | 90 108 | 98 625 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 4 750 |
| Serviceavtal | 20 085 | 19 425 |
| Hisskostnader | 55 471 | 61 868 |
| Besiktningkostnader | 33 366 | 3 625 |
| Reparationer | 60 921 | 41 359 |
| Hissreparationer | 0 | 2 281 |
| Trädgård och utemiljö | 533 | 0 |
| Planerat underhåll | 45 375 | 149 237 |
| Fastighetsel | 62 385 | 66 186 |
| Uppvärmning | 210 371 | 246 865 |
| Vatten och avlopp | 106 979 | 99 230 |
| Avfallshantering | 67 693 | 68 508 |
| Försäkringskostnader | 54 146 | 48 845 |
| Kabel-tv | 9 360 | 9 360 |
| Förbrukningsinventarier | 3 406 | 19 069 |
| Förbrukningsmaterial | 893 | 302 |
| Fastighetsskatt | 4 650 | 4 650 |
| Kommunal fastighetsavgift | 53 703 | 53 703 |
| Städavgifter | 2 800 | 3 000 |
| | 937 025 | 1 044 998 |

ME CJ
SB
AS

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Porto | 1 830 | 1 220 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 750 | 750 |
| Revisionsarvode | 18 725 | 18 700 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 624 | 60 996 |
| Bankkostnader | 752 | 1 782 |
| Underhållsplan | 11 875 | 11 625 |
| Konsultarvoden | 88 956 | 0 |
| Övriga poster | 7 414 | 4 368 |
| Övriga externakostnader | 2 778 | 2 990 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | 193 704 | 102 430 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 51 150 | 50 050 |
| Sociala avgifter | 9 775 | 10 797 |
| | 60 925 | 60 847 |

Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 164 502 | 177 217 |
| Övriga räntekostnader | 1 | 200 |
| | 164 503 | 177 417 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 32 611 429 | 32 611 429 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 611 429 | 32 611 429 |
| Ingående avskrivningar | -4 257 502 | -3 898 592 |
| Årets avskrivningar | -358 910 | -358 910 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 616 412 | -4 257 502 |
| Redovisat värde mark | 2 114 000 | 2 114 000 |
| Utgående värde mark | 2 114 000 | 2 114 000 |
| Utgående redovisat värde | 30 109 017 | 30 467 927 |
| Taxeringsvärden byggnader | 26 465 000 | 26 465 000 |
| Taxeringsvärden mark | 15 600 000 | 15 600 000 |
| | 42 065 000 | 42 065 000 |

ME
Peg SB
AS

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| 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 9 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Aktier i Fastum Förvaltning AB; 556730-0883 | 0 | 81 700 |
| | 0 | 81 700 |

43 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas har avyttrats under 2020.

Not 10 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 58 865 | 56 796 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 469 880 | 1 164 345 |
| | 1 528 745 | 1 221 141 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Fastum, förvaltning | 16 200 | 15 156 |
| If försäkring | 0 | 54 146 |
| C-com AB | 2 340 | 2 340 |
| | 18 540 | 71 642 |

ME CJ
Per SD
AS

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| NORDEA 39788723195 | 1,15 | 2020-05-20 | 0 | 2 499 994 |
| NORDEA 39788723209 | 1,45 | 2021-05-19 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| NORDEA 3978836062 | 0,65 | 2022-11-16 | 6 322 000 | 6 461 000 |
| NORDEA 39788892760 | 0,94 | 2020-03-16 | 0 | 4 077 375 |
| NORDEA 39788904793 | 0,98 | 2020-05-22 | 0 | 3 000 000 |
| NORDEA 39788962696 | 0,80 | 2022-03-16 | 4 035 875 | 0 |
| NORDEA 39788968694 | 0,76 | 2023-05-17 | 2 499 994 | 0 |
| NORDEA 39788968708 | 0,76 | 2023-05-17 | 3 000 000 | 0 |
| Kortfristig del | | | -2 181 000 | -9 757 369 |
| | | | 15 676 869 | 8 281 000 |

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: 181 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

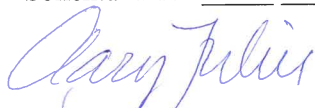
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El | 6 552 | 7 165 |
| Värme | 29 223 | 32 248 |
| Vatten | 9 059 | 8 404 |
| Renhållning | 5 339 | 7 265 |
| Räntekostnader | 11 081 | 13 780 |
| Konsult | 1 494 | 0 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 142 566 | 144 603 |
| Revisionsarvode | 18 350 | 18 350 |
| | 223 664 | 231 815 |

MEJ
JAC SB
AS

Not 14 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 31 484 000 | 31 484 000 |
| | 31 484 000 | 31 484 000 |

Sollentuna den 24 / 3 2021


Clary Julin

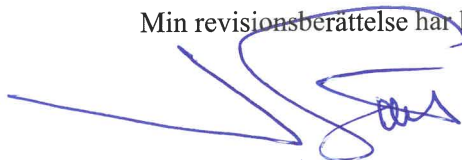

Marie Eriksson


Angelika Sellén


Simon Bergström


Sven-Olof Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 30/3 2021



Jörgen Götehed
Revisor

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 2020.

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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dragontorpet för räkenskapsåret 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

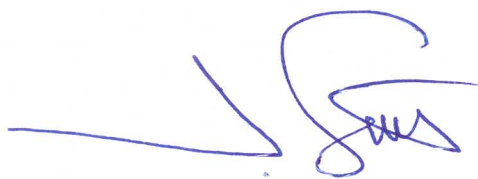
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/3 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor