



# Årsredovisning 2022



## Brf Dragontorpet

Org nr 716420-3858

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2022. 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 2022 uppgick till 1 519 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 2023-12-31.

#### Övriga avtal

Hissar	ITK AB
Undercentral	ABC-rör AB
Garageport	Assa Abloy
Hushållssopor och kompost	Seom
Övriga kärl i soprummet	Suez
Kabel-TV	C-Com
Elektriska installationer	Strömstyrkan
Städning	Städdax tom januari och från februari 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 framtagna 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. Årsavgiften uppgår 2022-12-31 till 707 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 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Clary Julin	Ordförande
Marie Eriksson	Kassör
Simon Bergström	Ledamot
Angelika Sellén	Sekreterare
Sven-Olof Eriksson	Ledamot
Viktor Hermansson	Suppleant
Barbro Andersson	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 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Revisorer

Jörgen Götehed                      Ordinarie  
BoRevision AB

Erik Davidsson                      Suppleant  
BoRevision AB

Valberedning

Christer Jacobsson                  sammankallande  
Ulrica Mickelsson

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2022

Avtal för service och reparation av ventilation, vatten och avlopp, med ABC-rör fr o m. 2022-01-01, har sagt upp och kommer avslutas 2023-05-08. Styrelsen tittar på hur leverantören ska ersättas men inget nytt avtal har tecknats.

Planerna att byta ut föreningens hissar har bordlagts tills vidare för att hålla kostnaderna nere. En oberoende hisskonsult har anlitats och konstaterar att hissarna är i gott skick och att vi kan förlänga hissarnas livslängd med systematiskt underhåll. Det sker i samarbete med ITK som idag har underhållsuppdraget och en 5-årsplan upprättas.

Byte av fönster har utförts i föreningen utrymme vid hissen intill lägenhet 39 då de varit hårt utsatta för väder och vind.

Golven och trapporna i trapphusen har rengjorts och behandlats i samband med byte av städfirma.

Rengöring av taket på huset på gården har utförts.

Brandinventering har gjorts i fastigheten och åtgärder har gjorts för brandsäkerhet.

OVK-besiktning gjordes i april. Då vi fick underkänt har arbete för att åtgärda felen utförts under hösten och arbetet pågår med de sista åtgärderna.

Spolning av fastighetens stammar gjordes under hösten.

Ett lån på 6 078 750 kr förhandlades om i november till 3,88% ränta och med en bindningstid på två år.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% samt garageavgiften med 200 kronor per månad efter budgetarbetet inför kommande år. Höjningen av årsavgiften baseras på de ökade kostnader föreningen får vid omläggning av lån under 2022 och 2023 och en anpassning mot marknadshyror för garageplats.

Fastum AB hade under året fullmakt att för föreningens räkning ombesörja samtliga rutiner som gäller medlems- och lägenhetsförteckningar inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (52) medlemmar. Under året har 5 (8) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 890	1 821	1 796	1 796	2 089
Resultat efter finansiella poster	-36	-1 764	85	51	302
Soliditet (%)	36,75	36,56	42,22	41,81	41,50
Skuldränta (%)	0,97	0,77	0,90	0,96	0,93
Lån per kvm bostadsyta	7 850	8 023	7 288	7 288	7 361
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	36	47	43	43	55
Fastighetens belåningsgrad %	62	62	57	57	57
Årsavgift per kvm/kr	707	686	686	686	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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 055 812	3 357 390	-8 278	-1 764 096	<b>11 640 828</b>
Disposition av föregående års resultat		-1 689 440	-74 656	1 764 096	<b>0</b>
Årets resultat				-35 743	<b>-35 743</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 055 812</b>	<b>1 667 950</b>	<b>-82 934</b>	<b>-35 743</b>	<b>11 605 085</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-82 934
årets förlust	-35 743
	<b>-118 677</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 000
ianspråkstagande av yttre underhålls fond	-141 886
i ny räkning överföres	-166 791
	<b>-118 677</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 889 816	1 820 912
Övriga rörelseintäkter		479	59 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 890 295</b>	<b>1 880 774</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 172 477	-2 953 197
Övriga externa kostnader	4	-114 318	-117 860
Personalkostnader	5	-91 243	-68 681
Avskrivningar		-358 910	-358 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 736 948</b>	<b>-3 498 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>153 347</b>	<b>-1 617 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-189 237	-146 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 090</b>	<b>-146 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 743</b>	<b>-1 764 096</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 743</b>	<b>-1 764 096</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	29 391 197	29 750 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 391 197</b>	<b>29 750 107</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 391 197</b>	<b>29 750 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 026 659	1 931 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 003	76 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 122 662</b>	<b>2 008 172</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		63 504	81 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>63 504</b>	<b>81 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 186 166</b>	<b>2 089 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 577 363</b>	<b>31 839 482</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 055 812	10 055 812
Fond för yttre underhåll		1 667 950	3 357 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 723 762</b>	<b>13 413 202</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-82 934	-8 278
Årets resultat		-35 743	-1 764 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-118 677</b>	<b>-1 772 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 605 085</b>	<b>11 640 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 816 375	9 319 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 816 375</b>	<b>9 319 494</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 612 494	10 357 875
Övriga skulder		60 858	60 858
Leverantörsskulder		93 149	76 868
Skatteskulder		126 002	121 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	263 400	261 627
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 155 903</b>	<b>10 879 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 577 363</b>	<b>31 839 482</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-35 743	-1 764 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		358 910	358 910
Förändring skatteskuld/fordran		4 070	3 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>327 237</b>	<b>-1 401 988</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 422	-60 314
Förändring av leverantörsskulder		16 281	-2 285
Förändring av kortfristiga skulder		1 773	35 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>324 869</b>	<b>-1 429 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstetut		-248 500	1 819 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-248 500</b>	<b>1 819 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>76 369</b>	<b>390 100</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 951 656	1 561 556
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 028 025</b>	<b>1 951 656</b>

## 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 1,1 %

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 749 816	1 698 960
P-plats och garage	140 000	147 150
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-25 200
Öresutjämning	0	2
	<b>1 889 816</b>	<b>1 820 912</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	62 032	50 350
Städkostnader	94 819	90 000
Snöröjning/sandning	0	4 975
Systematiskt brandskyddsarbete	7 480	0
Serviceavtal	5 562	22 606
Hisskostnader	14 756	64 857
Reparationer	120 133	122 117
Hissreparationer	11 425	14 992
Planerat underhåll	141 886	1 886 140
Fastighetsel	158 423	95 621
Uppvärmning	234 818	231 697
Vatten och avlopp	102 862	109 009
Avfallshantering	77 478	72 484
Försäkringskostnader	57 591	56 286
Kabel-tv	9 360	7 020
Förbrukningsinventarier	8 241	904
Förbrukningsmaterial	99	7 704
Fastighetsskatt	5 210	4 650
Kommunal fastighetsavgift	59 241	56 901
Hyra för garage/parkering	0	49 500
Övriga kostnader	1 061	5 383
Öresavrundning	0	1
	<b>1 172 477</b>	<b>2 953 197</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	1 521	585
Porto	3 168	2 312
Revisionsarvode	21 025	18 750
Ekonomisk förvaltning	65 245	67 483
Bankkostnader	2 160	3 518
Underhållsplan	12 500	12 000
Konsultarvoden	0	3 821
Övriga poster	8 639	8 641
Övriga externakostnader	60	750
	<b>114 318</b>	<b>117 860</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	71 400	52 026
Övriga arvoden	0	1 400
Sociala avgifter	19 843	15 255
	<b>91 243</b>	<b>68 681</b>

#### Not 6 Räntekostnader och ränteintäkter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetslån	189 228	146 214
Övriga räntekostnader	9	8
	<b>189 237</b>	<b>146 222</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 611 429	32 611 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 611 429</b>	<b>32 611 429</b>
Ingående avskrivningar	-4 975 322	-4 616 412
Årets avskrivningar	-358 910	-358 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 334 232</b>	<b>-4 975 322</b>
Redovisat värde mark	2 114 000	2 114 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>2 114 000</b>	<b>2 114 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 391 197</b>	<b>29 750 107</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 521 000	26 465 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	15 600 000
	<b>53 721 000</b>	<b>42 065 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	62 126	60 902
Avräkningskonto förvaltare	1 964 520	1 870 453
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
	<b>2 026 658</b>	<b>1 931 355</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastum, förvaltning	17 414	16 886
If försäkring	62 481	57 591
C-com AB	2 340	2 340
Serviceavtal hissar	9 375	0
Städ	4 393	0
	<b>96 003</b>	<b>76 817</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,46	2024-03-20	3 952 875	3 994 375
Nordea	0,76	2023-05-17	2 499 994	2 499 994
Nordea	0,76	2023-05-17	3 000 000	3 000 000
Nordea	3,88	2024-11-20	6 044 000	6 183 000
Nordea	0,84	2024-05-22	2 000 000	2 000 000
Nordea	0,70	2023-03-15	1 932 000	2 000 000
			<b>19 428 869</b>	<b>19 677 369</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 612 494	-10 357 875

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: 7 363 994 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	26 341	14 728
Värme	43 013	35 596
Vatten	8 294	8 995
Renhållning	5 687	5 056
Räntekostnader	41 280	14 458
Förutbetalda hyror/avgifter	118 785	157 318
Revisionsarvode	20 000	18 350
Snöröjning	0	4 975
Förutb hyror/avg, ej reskontra, överbetalningar	0	2 151
	<b>263 400</b>	<b>261 627</b>

### Not 12 Fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 484 000	30 484 000
	<b>30 484 000</b>	<b>30 484 000</b>

Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Clary Julin

Marie Eriksson

Angelika Sellén

Simon Bergström

Sven-Olof Eriksson

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

Jörgen Götehed  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Dragontorpet.pdf

Kvittensen skapad: 2023-02-14 15:31:55

Dokumentet är undertecknat av:

 Sven Olof Eriksson (19380318XXXX) Styrelsemedlem	2023-02-13 10:11:36
 MARIE ERIKSSON (19620217XXXX) Styrelsemedlem	2023-02-12 09:12:23
 SIMON BERGSTRÖM (19650904XXXX) Styrelsemedlem	2023-02-13 14:04:20
 Clary Elisabeth Julin (19610419XXXX) Styrelsemedlem	2023-02-14 13:16:23
 Anders Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2023-02-14 15:31:55
 Angelika Larsdotter Sellén (19900611XXXX) Styrelsemedlem	2023-02-14 13:01:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Dragontorpet.pdf (285742 byte)

EF93714D1DF56C2CEBC83EDE2C4D9F50ED0D95AB5334DFF2D19ADD7E2382D902AEF0C135237DB8CCDA57  
B5E54D3E8BB9A4B99F3CD2A49FD791794A5F725245C3

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragontorpet för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Dragontorpet för

räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-02-14 15:33:42

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Anders Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor

2023-02-14 15:33:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (137608 byte)

4AAC41AC1A13C28F02ED9B1F8D1B39F5F5CBA4E15EFE535882127AB84475802CA37852CC27E06850FA3D  
D97649AC8CEDBB22DE1310601BFA8EB51963569C9FBA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

