



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 769605-7400 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 1:245	2005-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	147
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3482
4	garageplatser	0
37	p-platser	0
Totalt 97 objekt		3629

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 26 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Henrik Fossto	Ordförande	2015-07-06	
Elisabeth Wahlström	Ledamot	2021-02-10	
Annelie Wentorp	Ledamot	2018-06-04	
Jerker Olsson	Ledamot	2021-11-05	2022-05-25
Mikael Carlenstam	Ledamot	2019-05-24	
Carl Beijar	Ledamot	2021-02-10	
Uno Lahti	Suppleant	2021-02-10	2022-06-17
Mikko Henrik Saarinen	Suppleant	2022-06-17	
Andreas Hallberg	Suppleant	2022-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Wentorp.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annelie Wentorp, Lars-Henrik Fossto, Mikael Carlenstam.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Glenn Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning: Interim valberedning från styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

2022 den 1 april fusionerades HSB Norra Stockholm med HSB Stockholm, detta har för Brf Dragonen inneburit många inkörningsproblem som lett till vissa svårigheter i det administrativa arbetet för föreningen. I många fall dubbel arbetsbelastning jämfört med tidigare år.

Ett flertal serviceavtal har skrivits om med minskade kostnader för föreningen.

Men alla har vi drabbats av ökade räntekostnader, elkostnader, vattenkostnader samt inflation, som påverkar service och våra avtal, vilket resulterat i att föreningen tvingats ta beslut om att höja avgifterna för bostadsrätterna from 1/1 2023, med 10%, men också justerats för parkeringar (garage, utomhusplats och elbilsbox plats) from 1/7 2022.

Vi har i samtliga lägenheter och lokaler genomfört obligatorisk ventilationskontroll - OVK men också påbörjat radonmätning där

resultatet kommer 2023.

Projektering har påbörjats för eventuell sänkning av säkringsstyrkan i fastigheten som kan leda till besparingar i elkostnader. Projektering har också påbörjats gällande uppgradering av belysning i trapphus och gemensamma utrymmen. Omsättningen av lägenheter har inte varit lika hög som tidigare år vilket till viss del kan härledas till ökade räntenivåer.

Under året har vi haft en andrahandsuthyrning.

Under mars månad byggdes ett nytt staket vid våra parkeringsplatser som förberedelse för installation av elbilsboxar.

Under året upptäcktes också att en boendes elkostnad hamnat på föreningen i många år utan att det upptäckts. Då vi som förening endast får gå tre år tillbaka i tiden så har vi krävt tillbaka de 36 månaderna i samförstånd med den boende. Elmätaren står nu också på lägenhetsinnehavaren.

Ett större ärende var en klottersanering som inte gick som den skulle och som resulterade i evakuering av boende samt delvis rivning av inner- och yttervägg för att få bort en lukt/odör som uppstod och kan vara hälsovådlig. Entreprenörens allrisk- och ansvarsförsäkring täcker omkostnaderna för sanering, återställande samt evakueringsboende.

Installation av totalt nio stycken elbilsboxar var färdigställt under augusti/september månad och klar för drift. För elförsörjningen har en separat matning installerats av EON som inte belastar fastighetens elförbrukning utan faktureras separat. Installationen har subventionerats med 50% av kostnaden av Naturvårdsverket.

Under 2022 var det två elbilsboxplatser uthyrda och under 2023 väntas ytterligare tre platser beläggas kanske fler. Det beror på leveranstider av bilar.

I trädgården har träd tagits bort och ansats samt rabatterna har uppgraderats med annan växtlighet.

Port 33 har även den nu erhållit en dörrstängare i samarbete med Upplands Väsby kommun

Föreningen har har två välbesökta trivselkvällar utomhus under året med städning, grillning eller fika

Förvaltning:

- Renew Service avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, förvaltare Birgitta Lindström.
- HSB Stockholm/-Norra Storstockholm(tom 31/3) avseende administrativ-/ekonomisk förvaltning.
- Renew Service avseende snöröjning och sandning.
- Renew Service avseende städning av gemensamma utrymmen.
- Stockholm Exergi avseende fjärrvärme
- EON avseende elnät och elleverans gemensamma ytor och utrymmen.
- Roslagsvatten avseende vattenleverans.
- Tele 2 avseende kabel-tv, bredband och ip-telefoni.
- Frk Flora trädgårdsservice avseende trädgårdsskötsel.
- Folksam AB avseende försäring (ej bosadsrättsförsäkring som tecknas av boende)
- KONE serviceavtal avseende hiss, port och dörrunderhåll.
- Väsby lås & Larm serviceavtal avseende nyckelservice, inpasseringssystem, dörrautomatik och porttelefoni.
- Söderkyl serviceavtal avseende maskinservice tvättstuga.
- PreZero avseende källsortering och avfallshantering.
- Miljöbelysning installation och fakturering avseende elbilsboxar.
- E-fuel service och helpdesk avseende elbilsboxar.
- EON komplett elleverans avseende elbilsboxar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015-2016	Ventilationsinjustering samt OVK
2015	Stamspolning
2017	Dörrstängare (mekaniska) port 33 och 35
2018	Uppvärmningsproblem , injustering av värmekurva
2018	2 st Cykelsnurror till cykelrum
2018	Byte av port inpasseringssystem och installation av porttelefoni.
2019	Övergång till matavfallssortering
2019	Väggreparation port 35 för ny automatisk dörrstängare
2019	Reparation av DUC, driftundercentral samt injustering av värmekurva
2019	NY samt förstärkt belysning av innergård samt utomhusparkering
2020	Väggreparation port 31 för ny automatisk dörrstängare
2020	Stamspolning
2020	Byggnation av källarförråd för utrustning i källare port 33
2022	Byte av motoriserade ventiler i värmesystemet
2022	Byte av cirkulationspump för varmvatten
2022	Installation av 9 st boxar för elbilsladdning samt een elleverans till dessa
2022	Nytt staket vid garaget
2022	Ny blomsterrabatt vid garaget.
2022	Radonmätning (resultat erhålles 2023)
2022	Väggreparation port 33 för ny automatisk dörrstängare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av vindskivor
2023	Förbättring av belysning
2023	Säkrings uppgradering för fastigheten (om möjligt)
2023	Målning av metallgaller fönster i garagebyggnad

I övrigt har vi kommande åtgärder i underhållsplanen.

Fastigheten är i gott skick och en del mindre åtgärder som finns i uh planen har skjutits framåt då det fn inte är behov att göra underhållet.

Hissar kan bli aktuellt under en femårs period även om en hiss ska klara 20-25 år finns detdyra delar i hissarna som är dyra att byta ut vid haveri och då kan uppgradering bli aktuellt istället. Svårt att bedöma när detta sker.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har

det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	273	291	354	295	334
Skuldsättning, kr/kvm	8 886	9 087	9 225	9 364	9 503
Räntekänslighet, %	11	12	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	182	173	164	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	598	506	515	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	859	789	859	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	877	963	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 454	3 179	3 489	3 395	3 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	349	540	299	375
Soliditet, %	59	59	58	57	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 924 006	0	0	38 924 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	4 680 000	0	0	4 680 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 371 584	0	494 050	2 865 634
S:a bundet eget kapital, kr	45 975 590	0	494 050	46 469 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 384 221	348 824	-494 050	1 238 994
Årets resultat, kr	348 824	-348 824	85 143	85 143
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 733 045	0	-408 907	1 324 137
S:a eget kapital, kr	47 708 635	0	85 143	47 793 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 494 050 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 238 994
Årets resultat, kr	85 143
Reservation till underhållsfond, kr	-389 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	934 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	934 837

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 453 991	3 178 691
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 174 658	-1 641 001
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 486	-72 144
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 991	-121 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-698 504	-698 504
Summa rörelsekostnader		<u>-3 077 639</u>	<u>-2 533 015</u>
Rörelseresultat		376 352	645 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 677	5 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-299 886	-302 173
Summa finansiella poster		<u>-291 209</u>	<u>-296 852</u>
Årets resultat		85 143	348 824

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 445 860	77 144 364
		76 445 860	77 144 364
Summa anläggningstillgångar		76 445 860	77 144 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		36 782	42 383
Övriga fordringar	Not 8	2 849 726	2 559 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 318	75 710
		2 971 826	2 677 101
Kassa och bank	Not 10	1 424 986	1 419 754
Summa omsättningstillgångar		4 396 812	4 096 855
Summa tillgångar		80 842 672	81 241 218

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 604 006	43 604 006
Yttre underhållsfond	2 865 634	2 371 584
	<u>46 469 640</u>	<u>45 975 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 238 994	1 384 221
Årets resultat	85 143	348 824
	<u>1 324 138</u>	<u>1 733 044</u>
Summa eget kapital	<u>47 793 778</u>	<u>47 708 634</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 19 428 432	22 152 480
	<u>19 428 432</u>	<u>22 152 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 820 000	10 595 952
Leverantörsskulder	107 208	190 403
Skatteskulder	6 001	6 811
Övriga skulder	Not 13 65 070	59 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 622 183	527 324
	<u>13 620 463</u>	<u>11 380 104</u>
Summa skulder	<u>33 048 895</u>	<u>33 532 584</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>80 842 672</u>	<u>81 241 218</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	85 143	348 824
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 504	698 504
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>783 647</u>	<u>1 047 327</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 465	-1 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 311	-48 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>794 493</u>	<u>997 274</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
Årets kassaflöde	294 493	497 274
Likvida medel vid årets början	3 974 497	3 477 223
Likvida medel vid årets slut	4 268 990	3 974 497

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,90% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Anläggningstillg.	Avskriv. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,90%	2 125

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 333 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 992 500	2 748 796
Hyror	468 885	401 571
Övriga intäkter	23 338	37 922
Bruttoomsättning	<u>3 484 723</u>	<u>3 188 289</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-30 672	-9 598
Hyresförluster	-60	0
	3 453 991	3 178 691
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	460 821	433 483
Reparationer	360 071	57 311
El	123 751	84 255
Uppvärmning	386 933	410 198
Vatten	148 816	133 057
Sophämtning	72 029	79 681
Fastighetsförsäkring	45 917	47 618
Kabel-TV och bredband	144 893	171 307
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	99 677	94 497
Förvaltningsarvoden	115 460	115 089
Övriga driftkostnader	8 898	14 505
Planerat underhåll	207 392	0
	2 174 658	1 641 001
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	8 950
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 622	2 046
Administrationskostnader	39 461	30 239
Extern revision	13 093	10 599
Medlemsavgifter	20 310	20 310
	82 486	72 144
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	90 000	83 499
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	25 991	28 120
Övriga personalkostnader	0	3 747
	121 991	121 366
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 643	2 168
Ränteintäkter skattekonto	6 732	0
Övriga ränteintäkter	302	3 153
	8 677	5 321
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	299 946	300 623
Övriga räntekostnader	-60	1 550
	299 886	302 173

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 845 006	79 845 006			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 500 000	4 500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 345 006	84 345 006			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-7 200 643	-6 502 139			
	Årets avskrivningar	-698 504	-698 504			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 899 146	-7 200 643			
	Utgående redovisat värde	76 445 860	77 144 364			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	42 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 569 000	1 347 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	12 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	370 000			
	Summa taxeringsvärde	72 517 000	55 717 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	5 722	4 264			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 844 004	2 554 743			
		2 849 726	2 559 007			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	85 318	75 710			
		85 318	75 710			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Handkassa	433	377			
	SBAB	1 014 579	1 007 853			
	Handelsbanken	409 974	411 524			
		1 424 986	1 419 754			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	138817	1,21%	2023-02-28	6 105 952	500 000
	Stadshypotek AB	219260	0,81%	2023-10-30	8 330 000	0
	Stadshypotek AB	318369	0,67%	2024-10-30	7 390 000	0
	Stadshypotek AB	416064	0,86%	2025-12-01	6 432 480	0
	Stadshypotek AB	540473	3,01%	2023-06-05	3 990 000	0
					32 248 432	500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 748 432
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 428 432
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	40 741 000	40 741 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	12 820 000	10 595 952
	12 820 000	10 595 952
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	30 000	30 000
Momsskuld	35 070	29 614
	65 070	59 614
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 738	24 529
Förutbetalda hyror och avgifter	364 858	303 442
Övriga upplupna kostnader	219 587	199 353
	622 183	527 324

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Hallberg

.....
Annelie Wentorp

.....
Carl Beijar

.....
Elisabeth Wahlström

.....
Jorunn Lindström

.....
Lars-Henrik Fossto

.....
Mikael Carlenstam

.....
Mikko Henrik Saarinen

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Glenn Hansson
Av föreningen vald revisor

.....
Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby, org.nr. 769605-7400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-HENRIK FOSSTO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:54:42



MIKAEL CARLENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:39:46



CARL BEIJAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:11:36



ELISABETH WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 12:32:26



ANNELIE WENTORP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:52:13



MIKKO HENRIK SAARINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:18:07



JORUNN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:03:23



ANDREAS HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:24:51



GLENN HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:42:26



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:04:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GLENN HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:40:17



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 22:06:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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