



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Draken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jessica Persson	Ordförande
Thomas Fredriksson	Sekreterare
Lars Olov Jonsson	Ledamot
Yngve Juhlin	Ledamot
Thomas Wieweg	Ledamot

Christopher Palm	Suppleant
Per Wallmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Ekström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Thomas Andersson	Ordinarie Intern	
Stig Nilsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Tommy Kohlen
Rita Peters Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stenåldern 5	1970	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

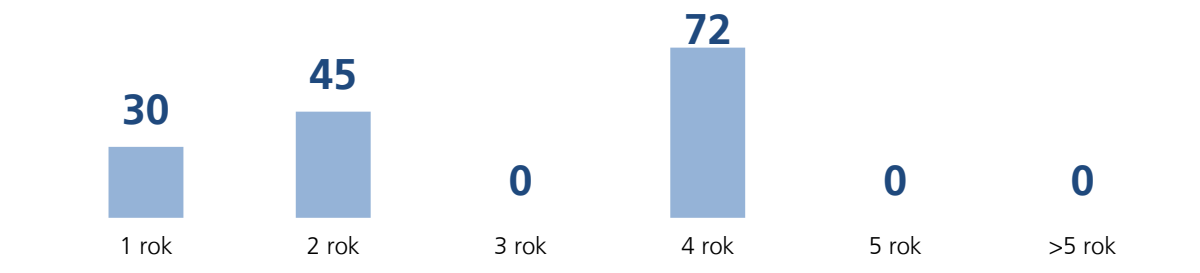
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 610 m², varav 10 610 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Hobbyrum

Kommentar

Finns på Flisavägen 22, avgift 50kr/mån

Går att låna för kalas mm. finns på Flisavägen 24. Kostar 150kr/dag

100 kr första natten sedan 50kr/natt, Flisavägen 22

Går att låna ifall ni behöver, slipa/måla eller fixa nått

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat tak, källarnedgångar	2017
Bytt alla 28 elstolpar	2017

Planerat underhåll	År
Byte av skärmvägg Flisavägen 2-10	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

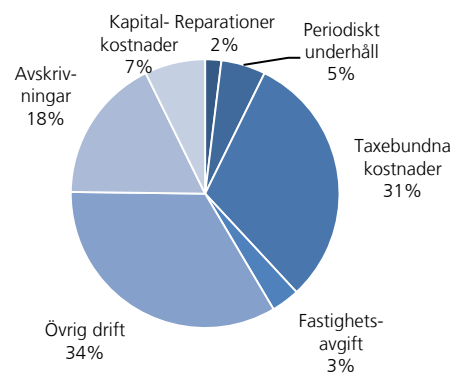
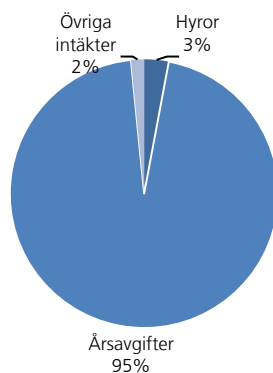
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MARK
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Digital TV	ComHem
Städning	Städosan

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	857 843	588 644
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 214 619	7 058 370
Finansiella intäkter	332	2 129
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 905
Ökning av kortfristiga skulder	17 908	0
	7 232 859	7 081 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 916 795	5 216 001
Finansiella kostnader	481 895	876 840
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-193 910
Ökning av kortfristiga fordringar	50 916	0
Minskning av långfristiga skulder	780 636	783 134
Minskning av kortfristiga skulder	0	727 019
	6 230 242	7 409 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 860 460	857 843
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 002 617	269 199

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Draken har under året bytt ut alla 28 elstolpar.

Nya papperskorgar är på plats, några av den kommer upp på våren.

Bytt städbolag och från och med 1 juni 17 sköter Städosan våra gemensamma ytor.

1/12 tecknade vi avtal med ComHem så alla får digital-tv

Renoverat taken till källarnedgångarna vid Flisav 16 samt 26.

Vi har haft vår årliga familjedag med hoppborgar, ponnyridning samt korvgrillning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 175

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 179

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	645	643	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 734	3 808	3 825	0
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	21	0
Värmekostnad/m ² totalyta	116	116	109	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	27	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	83	84	0
Soliditet (%)	17	15	15	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	668	-90	417	0
Nettoomsättning (tkr)	7 164	7 063	7 041	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 610 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	196 315	0	0	196 315
Fond för yttre underhåll	1 828 615	111 045	-202 608	1 920 178
S:a bundet eget kapital	2 024 930	111 045	-202 608	2 116 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 585 667	-111 045	112 817	5 583 895
Årets resultat	668 268	668 268	89 790	-89 790
S:a fritt eget kapital	6 253 935	557 223	202 607	5 494 104
S:a eget kapital	8 278 866	668 268	-1	7 610 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	668 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 696 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 045
summa balanserat resultat	6 253 935

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

349 000
6 602 935

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 163 843	7 062 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 776	-4 254
Summa rörelseintäkter		7 214 619	7 058 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 996 808	-3 675 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 548	-726 564
Personalkostnader	Not 6	-571 438	-814 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 993	-1 057 448
Summa rörelsekostnader		-6 064 788	-6 273 449
RÖRELSERESULTAT		1 149 831	784 921
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	2 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 895	-876 840
Summa finansiella poster		-481 563	-874 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		668 268	-89 790
ÅRETS RESULTAT		668 268	-89 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 47 967 886	49 084 434
Maskiner och inventarier	Not 9 111 297	142 742
Summa materiella anläggningstillgångar	48 079 182	49 227 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 079 182	49 227 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	66 355	10 627
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 700 511	871 576
Summa kortfristiga fordringar	1 766 866	882 203
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	305 128	136 257
Summa kassa och bank	305 128	136 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 071 993	1 018 460
SUMMA TILLGÅNGAR	50 151 176	50 245 636

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 315	196 315
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 828 615	1 920 178
Summa bundet eget kapital		2 024 930	2 116 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 585 667	5 583 895
Årets resultat		668 268	-89 790
Summa fritt eget kapital		6 253 935	5 494 104
SUMMA EGET KAPITAL		8 278 866	7 610 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 837 867	39 809 915
Summa långfristiga skulder		38 837 867	39 809 915
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	780 636	589 224
Leverantörsskulder		339 400	287 498
Övriga skulder		1 266 118	1 226 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	648 289	721 750
Summa kortfristiga skulder		3 034 443	2 825 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 151 176	50 245 636

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 885 032	6 844 311
Årsavgifter - garage	3 600	0
Hyror bostäder	5 460	5 460
Hyror parkering	76 300	69 814
Hyror garage	122 400	118 800
Hyror förråd	8 410	4 754
Bastu	16 725	11 400
Gemensamhetslokal	2 400	750
Övriga debiterade avgifter	0	3 640
Överlåtelse/pantsättning	0	3 500
Avgift andrahandsuthyrning	41 310	0
Gästlägenhet	2 450	250
Öresutjämnning	-243	-55
	7 163 843	7 062 624

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	2 000	0
Övriga erhållna bidrag	22 391	13 569
Övriga intäkter	26 385	-17 823
	50 776	-4 254

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	167 500	152 606
	Fastighetsskötsel beställning	3 599	7 014
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	66 184
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 477	12 500
	Snöröjning/sandning	65 957	29 364
	Städning entreprenad	132 280	42 254
	Städning enligt beställning	5 970	0
	Hissbesiktning	3 821	3 630
	Myndighetstillsyn	0	850
	Bevakning	0	3 782
	Gemensamma utrymmen	26 040	0
	Gård	11 555	12 274
	Serviceavtal	26 508	21 241
	Förbrukningsmateriel	11 131	95 661
	Teleport/hissanläggning	2 708	0
	Störningsjour och larm	14 028	0
	Fordon	2 414	1 591
		514 988	448 951
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	66 046	3 458
	Hyreslägenheter	1 410	0
	Tvättstuga	14 412	5 462
	Bastu/pool	0	371
	Entré/trapphus	1 410	863
	Lås	9 090	11 455
	Ventilation	9 738	24 746
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 038
	Bredband	2 488	0
	Hiss	3 814	41 571
	Mark/gård/utemiljö	19 017	17 751
	Garage/parkering	0	1 262
	Vattenskada	746	0
	Övrigt	0	6 127
		128 171	114 104
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	200 004	101 948
	Entré/trapphus	70 184	0
	Ventilation	0	20 500
	Elinstallationer	65 100	35 660
	Tak	0	44 500
	Mark/gård/utemiljö	13 750	0
		349 038	202 608
Taxebundna kostnader			
	El	246 510	240 091
	Värme	1 226 155	1 229 886
	Vatten	304 764	323 124
	Sophämtning/renhållning	215 789	221 133
	Grovsopor	24 241	18 230
		2 017 459	2 032 464
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	108 774	123 378
	Självrisk	53 100	38 506
	Tomträttsavgäld	171 400	171 400
	Kabel-TV	143 584	119 890
	Bredband	291 060	291 060
		767 918	744 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2017	2016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	219 235	132 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 996 808	3 675 243
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 983	112
	Tele- och datakommunikation	25 051	9 079
	Juridiska åtgärder	36 050	15 925
	Inkassering avgift/hyra	5 950	2 550
	Hysesförluster	0	2 972
	Övriga förluster	0	363
	Revisionsarvode extern revisor	15 981	35 212
	Föreningskostnader	13 837	309 370
	Styrelseomkostnader	40	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 271	2 331
	Förvaltningsarvode	171 122	56 209
	Förvaltningsarvodena övriga	12 511	214 543
	Administration	18 174	52 090
	Korttidsinventarier	8 470	0
	Konsultarvode	12 388	10 256
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Föreningsavgifter	4 593	7 252
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 300	8 300
	Övriga driftskostnader	820	0
		348 548	726 564
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 431	70 442
	Löner	334 447	457 738
	Kostnadsersättningar	0	1 778
	Sociala kostnader	137 307	176 273
	Uttagskatt	0	96 034
	Övriga personalkostnader	5 253	11 929
		571 438	814 194
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 110 444	1 007 878
	Markanläggning	6 104	18 121
	Maskiner	31 445	31 449
		1 147 993	1 057 448

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 270 134	75 464 044
	Nyanskaffningar	0	-193 910
	Utgående anskaffningsvärde	75 270 134	75 270 134
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 185 700	-25 159 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 116 548	-1 025 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 302 248	-26 185 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 967 886	49 084 434
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		77 400 000	77 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 400 000	77 400 000
		77 400 000	77 400 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 581 872	1 581 872
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 581 872	1 581 872
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 439 130	-1 407 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 445	-31 449
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 470 575	-1 439 130
	Redovisat restvärde vid årets slut	111 297	142 742
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Osäkra kundfordringar	2 404	8 404
	Skattekonto	37 178	-9 628
	Skattefordran	105 596	139 100
	Klientmedel hos SBC	1 555 332	721 586
	Fordringar	0	12 114
		1 700 511	871 576

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 920 178	1 698 088
	Reservering enligt stadgar	111 045	111 045
	Reservering enligt stämmobeslut	0	111 045
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 608	0
	Vid årets slut	1 828 615	1 920 178

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,130 %	18 949 588	19 141 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	15 000 000	15 000 000	2018-03-07
	Handelsbanken	1,300 %	5 668 915	6 258 139	2018-01-05
	Summa skulder till kreditinstitut		39 618 503	40 399 139	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-780 636	-589 224	
			38 837 867	39 809 915	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 715 323 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	71 759 100	71 759 100

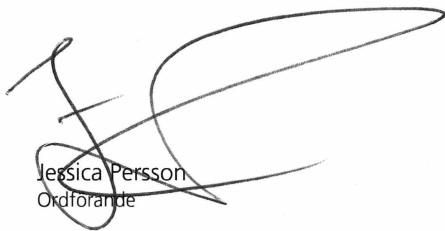
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Sociala avgifter	9 111	8 533
	Ränta	45 719	77 092
	Avgifter och hyror	564 461	608 967
	Semesterlöner	28 998	27 158
		648 289	721 750

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren kommer samtliga skärmväggar bytas på nedre plan på Flisavägen 2-10,

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 13 / 3 2018



Jessica Persson
Ordförande



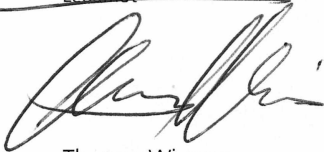
Thomas Fredriksson
Sekreterare



Lars Olov Jonsson
Ledamot



Yngve Juhlin
Ledamot



Thomas Wieweg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2018



Thomas Ekström
Extern revisor



Thomas Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken
Org.nr. 778000-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Draken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

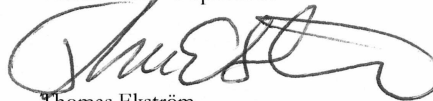
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Västerås den 3 april 2018



Thomas Ekström

Auktoriserad revisor



Thomas Andersson

Lekmannarevisor