



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Draken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Draken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2038.
- 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 Elisabeth Persson	Ordförande	
Thomas Lars Fredriksson	Sekreterare	
Lars Olov Jonsson	Ledamot	
Thomas Wieweg	Ledamot	
Björn Yngve Juhlin	Ledamot	Avgick oktober 2018
Christopher Palm	Suppleant	
Madeleine Wadstein	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Swartström	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------------	------------------	----------------

Valberedning

Tommy Kohlen
Rita Peters Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

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.

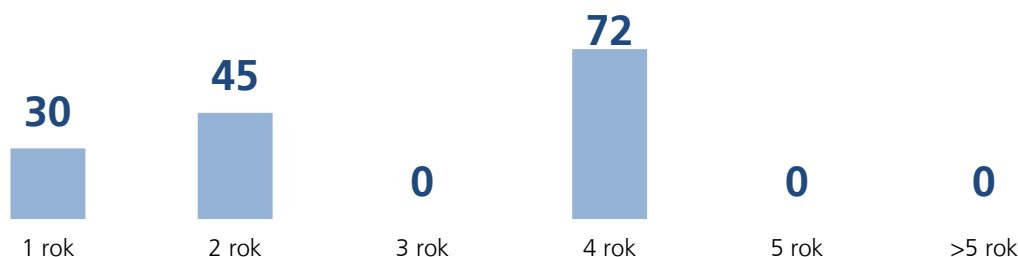
Värdeåret är 1984.

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 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	
Stampsolning	2018	
OVK	2018	pågående
Bytt alla 28 elstolpar	2017	
Renoverat tak, källarnedgångar	2017	

Planerat underhåll	År
Byte av skärmvägg Flisavägen 2-10	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

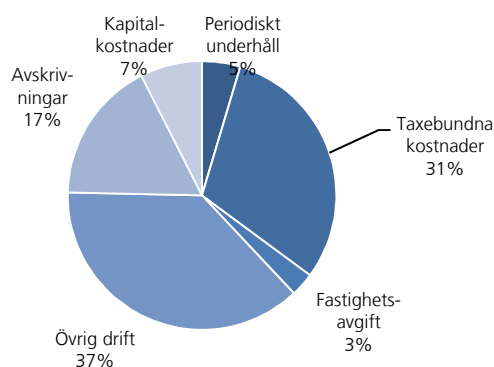
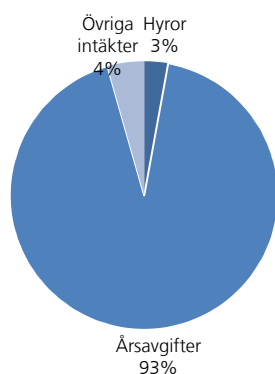
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MARK
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Telenor
Digital TV	Comhem
Städning	Städhem
Utvändig fastighetskötsel	MARK

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 860 460	857 843
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 423 715	7 214 619
Finansiella intäkter	447	332
Minskning kortfristiga fordringar	58 515	0
Ökning av kortfristiga skulder	157 962	17 908
	7 640 638	7 232 859
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 094 661	4 916 795
Finansiella kostnader	503 197	481 895
Ökning av kortfristiga fordringar	0	50 916
Minskning av långfristiga skulder	1 280 636	780 636
	6 878 494	6 230 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 622 605	1 860 460
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	762 145	1 002 617

*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 1 337 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

Under året som gått har föreningen utfört en OVK, Energideklaration samt stamspolning.

I augusti arrangerades familjedag med hoppborgar, ansiktsmålning och på kvällen bjöd vi på grillat och trubadur.

Den 21a december gick Tommy Kohlen i pension efter många år här på Brf Draken

Vi tecknade avtal med Mark som numera sköter både den invändiga och utvändiga fastighetsskötseln

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 177

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 181

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	645	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 613	3 734	3 808	3 825
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	115	116	116	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	45	83	84
Soliditet (%)	18	17	15	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	684	668	-90	417
Nettoomsättning (tkr)	7 177	7 164	7 063	7 041

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	1 590 660	111 045	-349 000	1 828 615
S:a bundet eget kapital	1 786 975	111 045	-349 000	2 024 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 491 890	-111 045	1 017 268	5 585 667
Årets resultat	684 415	684 415	-668 268	668 268
S:a fritt eget kapital	7 176 305	573 370	349 000	6 253 935
S:a eget kapital	8 963 280	684 415	0	8 278 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	684 415
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 602 935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-111 045</u>
summa balanserat resultat	7 176 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>305 000</u>
7 481 305

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 177 465	7 163 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 250	50 776
Summa rörelseintäkter		7 423 715	7 214 619
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 008 258	-3 996 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 036	-348 548
Personalkostnader	Not 6	-630 367	-571 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 141 889	-1 147 993
Summa rörelsekostnader		-6 236 550	-6 064 788
RÖRELSERESULTAT		1 187 164	1 149 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 197	-481 895
Summa finansiella poster		-502 750	-481 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		684 415	668 268
ÅRETS RESULTAT		684 415	668 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 857 442	47 967 886
Maskiner och inventarier	Not 9	79 851	111 297
Summa materiella anläggningstillgångar	46 937 293	48 079 182	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 937 293	48 079 182	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	8 796	66 355	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 131 268	1 700 511
Summa kortfristiga fordringar	2 140 064	1 766 866	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	635 559	305 128	
Summa kassa och bank	635 559	305 128	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 775 623	2 071 993	
SUMMA TILLGÅNGAR	49 712 916	50 151 176	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 315	196 315
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 590 660	1 828 615
Summa bundet eget kapital		1 786 975	2 024 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 491 890	5 585 667
Årets resultat		684 415	668 268
Summa fritt eget kapital		7 176 305	6 253 935
SUMMA EGET KAPITAL		8 963 280	8 278 866
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 557 231	38 837 867
Summa långfristiga skulder		37 557 231	38 837 867
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	780 636	780 636
Leverantörsskulder		339 028	339 400
Övriga skulder		1 413 024	1 266 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	659 717	648 289
Summa kortfristiga skulder		3 192 405	3 034 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 712 916	50 151 176

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. 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	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 112 595	6 885 032
Årsavgifter - garage	0	3 600
Avsättning inre fond	-227 563	0
Hyror bostäder	5 460	5 460
Hyror parkering	76 845	76 300
Hyror garage	121 200	122 400
Hyror förråd	8 520	8 410
Bastu	18 100	16 725
Gemensamhetslokal	850	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	60 051	41 310
Gästlägenhet	1 650	2 450
Öresutjämnning	-244	-243
	7 177 465	7 163 843

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	2 000
Övriga erhållna bidrag	2 491	22 391
Återbäring försäkringsbolag	15 155	0
Övriga intäkter	228 604	26 385
	246 250	50 776

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	191 350	167 500
	Fastighetskötsel beställning	17 683	3 599
	Fastighetskötsel gård beställning	32 504	41 477
	Snöröjning/sandning	116 604	65 957
	Städning entreprenad	138 441	132 280
	Städning enligt beställning	0	5 970
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 750	0
	Hissbesiktning	3 953	3 821
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Bevakning	2 124	0
	Gemensamma utrymmen	500	26 040
	Sophantering	7 400	0
	Gård	9 074	11 555
	Serviceavtal	20 259	26 508
	Förbrukningsmateriel	11 112	11 131
	Teleport/hissanläggning	1 408	2 708
	Störningsjour och larm	2 004	14 028
	Fordon	9 883	2 414
		653 048	514 988
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	66 046
	Hyreslägenheter	0	1 410
	Gemensamma utrymmen	7 745	0
	Tvättstuga	12 613	14 412
	Entré/trapphus	0	1 410
	Lås	6 681	9 090
	Ventilation	13 924	9 738
	Bredband	0	2 488
	Hiss	0	3 814
	Tak	11 920	0
	Fasad	7 161	0
	Mark/gård/utemiljö	0	19 017
	Vattenskada	0	746
		60 044	128 171
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	126 000	200 004
	Entré/trapphus	0	70 184
	VVS	107 500	0
	Värmeanläggning	34 538	0
	Elinstallationer	0	65 100
	Mark/gård/utemiljö	37 500	13 750
		305 538	349 038
	Taxebundna kostnader		
	El	283 481	246 510
	Värme	1 214 966	1 226 155
	Vatten	304 750	304 764
	Sophämtning/renhållning	193 616	215 789
	Grovsopor	42 492	24 241
		2 039 305	2 017 459
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 797	108 774
	Självrisk	0	53 100
	Tomträttsavgäld	171 400	171 400
	Samfällighetsavgift	-10 753	0
	Kabel-TV	187 617	143 584
	Bredband	291 060	291 060
		755 121	767 918

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	195 202	219 235
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 003 884	3 996 808
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	3 983
	Tele- och datakommunikation	24 794	25 051
	Juridiska åtgärder	0	36 050
	Inkassering avgift/hyra	5 525	5 950
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 169	15 981
	Föreningskostnader	25 477	13 837
	Styrelseomkostnader	7 137	40
	Fritids- och trivselkostnader	26 180	10 271
	Förvaltningsarvode	177 183	171 122
	Förvaltningsarvodena övriga	0	12 511
	Administration	10 206	18 174
	Korttidsinventarier	9 237	8 470
	Konsultarvode	137 878	12 388
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	4 593	4 593
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 470	8 300
	Övriga driftskostnader	0	820
		456 036	348 548
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd man. Gått i pension under 2018.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	84 416	94 431
	Löner	320 318	334 447
	Kostnadsersättningar	56	0
	Sociala kostnader	141 636	137 307
	Uttagskatt	82 802	0
	Övriga personalkostnader	1 140	5 253
		630 367	571 438
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 110 444	1 110 444
	Markanläggning	0	6 104
	Maskiner	31 445	31 445
		1 141 889	1 147 993

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 270 134	75 270 134
	Utgående anskaffningsvärde	75 270 134	75 270 134
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 302 248	-26 185 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 110 444	-1 116 548
	Utgående avskrivning enligt plan	-28 412 692	-27 302 248
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 857 442	47 967 886
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 470 575	-1 439 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 445	-31 445
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 502 020	-1 470 575
	Redovisat restvärde vid årets slut	79 852	111 297
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	2 404
	Skattekonto	39 669	37 178
	Skattefordran	104 493	105 596
	Klientmedel hos SBC	1 987 046	1 555 332
	Inkasso	60	0
		2 131 268	1 700 511

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 828 615	1 920 178
	Reservering enligt stadgar	111 045	111 045
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-349 000	-202 608
	Vid årets slut	1 590 660	1 828 615

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,130 %	18 758 176	18 949 588	2020-12-01
	Handelsbanken	1,450 %	14 500 000	15 000 000	2019-03-07
	Handelsbanken	1,300 %	5 079 691	5 668 915	2019-01-16
	Summa skulder till kreditinstitut		38 337 867	39 618 503	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-780 636	-780 636	
			37 557 231	38 837 867	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 434 687 kr.

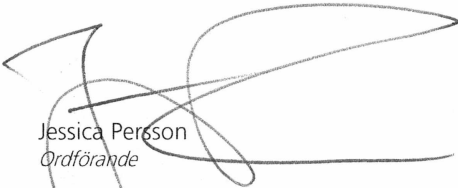
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	71 759 100	71 759 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Sociala avgifter	9 207	9 111
	Ränta	42 905	45 719
	Avgifter och hyror	576 913	564 461
	Semesterlöner	30 692	28 998
		659 717	648 289

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 19, 3 2019



Jessica Persson
Ordförande



Thomas Fredriksson
Sekreterare



Lars Olov Jonsson
Ledamot



Thomas Wieweg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15, 4 2019



Grant Thornton
Caroline Swartström
Auktoriserad 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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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, 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 15 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Caroline Swartström

Auktoriserad revisor