

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Dragonen 2
Org nr: 716463-8046



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämмоordförande.

d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.

e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

Ordförande har ordet

Föreningen, precis som resten av Sverige, har nog haft stort fokus på ränteutvecklingen under 2023. Det såg mörkt ut i höstas när styrelsen lade budgeten för 2024, vi planerade för en ränta på lånen som skulle sättas om under 2024 till 4,8% - vilket också fick stor påverkan på månadsavgiften som vi höjde med 11%. Det gjorde också att vi, återigen, valde att endast fokusera på nödvändigt underhåll och avvakta med andra, dvs det mer långsiktiga underhållet och saker av trivselkaraktär.

Avgiftshöjningen på 9,5% för 2023 och ett i övrigt sparsamt år gjorde att vi ändå kunde göra ett hyfsat positivt resultat (exkl avsättning underhållsfond). Det gör också att vi under 2024 kan amortera på våra lån mer än vad vi budgeterat för.

Till allas vår stora glädje verkar inflationen dra sig tillbaka tidigare och kraftigare än vad som spåddes hösten 2023 och i stället för de befarade 4,8% för lån som vi ska sätta om under 2024 så kan vi nog räkna med minst en procentenhet lägre (beroende på vilka löptider vi väljer) och förhoppningsvis ännu lite bättre till hösten då vårt andra lån ska sättas om. Det ser därmed också ljusare ut när det gäller 2025, kan inflation och Riksbankens styrränta nå målbilden så får vi en mjuklandning när det gäller föreningens ekonomi, dvs en återgång till mer normala förhållanden även om vi nog inte landar i att månadsavgiften förblir densamma år efter år utan vi får räkna med någon procents höjning eller två per år framöver.

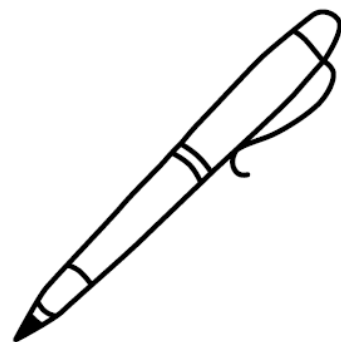
Den 1 januari 2023 trädde en ny lag för bostadsrätter i kraft. Den nya lagen för tryggare bostadsrätt stärker skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt, utökade krav på årsredovisningen och åtstramningar när det gäller bostadsrättshavarens rätt att bygga om i sin lägenhet.

Den innebär att föreningen behöver revidera sina stadgar. Denna förändring kommer vi att rösta om på årets (2024) och nästa års (2025) stämmor. Information avseende detta delas ut i god tid innan årets stämma. Vår förening nyttjar Riksbyggens normalstadgar så förändringar som görs är inget som föreningen gör självständigt utan vi anammar Riksbyggens justeringar i sina normalstadgar. Styrelsen har gått igenom Riksbyggens förändringar av stadgarna och ser vi inget negativt med dessa.

I vanlig ordning vill jag också påminna alla medlemmar om att det finns mer nyttig information på Mitt Riksbyggen (<https://mitt.riksbyggen.se>), både sådant som är bra/viktigt att känna till, blankett för ändringsanmälan (ifall man vill göra om i sin lägenhet), avier för månadsavgiften, tidigare utdelade informationsblad, historiska årsredovisningar och årsstämmoprotokoll, stadgar mm. Här administreras även bilplatser och förråd samt felanmälan.

Slutligen vill jag hälsa nya medlemmar välkomna till föreningen och styrelsen hoppas att ni kommer att trivas förträffligt.

Anders Lindstedt
ordförande



Medlemsvinst

RBF Dragonen 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 7800 kronor i återbäring samt 770 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Dragonen 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till viss del av ökade intäkter från bland annat medlemmarnas årsavgifter samt lägre underhållskostnader under året. Samtidigt har reparationskostnaderna varit högre under detta år jämfört med föregående år, delvis till följd av en vattenskada som sedan har blivit ersatt av föreningens försäkring.

De taxebundna kostnaderna samt räntekostnaderna har ökat under året, den sistnämnda till följd av att ett av föreningens lån har omsatts till en högre räntesats än tidigare. Samtidigt har ränteintäkterna på föreningens sparmedel ökat något under året tack vare högre inlåningsränta på föreningens sparkonto.

Antagen budget för kommande verksamhetsår, 2024, är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 22%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 435% till 404%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 640 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dragonfältet 13 och Dragonfältet 14 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 respektive 3 byggnader med sammanlagt 77 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002-2004. Fastigheternas adress är Olof Palmes gata 29, 31, 33, 37, 39, 41, 45, 47.

I Dragonskolans garage finns två varmgarage, 92 platser, som nyttjas tillsammans med Riksbyggens BRF Dragonen 3. Föreningarna delar utöver detta 19 parkeringsplatser med motorvärmare. Föreningen har även 3 egna parkeringsplatser utan motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	19	39	15	3	77

Total bostadsarea 6 310 m²



Årets taxeringsvärde	158 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	158 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar på området. Den ena avser den gemensamma parken (Dragonparkens samfällighetsförening) för samtliga fastighetsägare på Dragonfälet. Den andra gemensamhetsanläggningen avser parkeringar, sophämtning och snöröjning för Riksbyggens BRF Dragonen 2 och 3.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 591 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2023 och styrelsen bedömer att den är aktuell. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 19 448 tkr för de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållsbehovet totalt till 96 918 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 826 tkr vilken är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte armaturer	2016
Hissar	2016, 2017, 2018, 2019, 2020
Oljning entré och dörrpartier	2016, 2017
Utemiljö	2016, 2017, 2019
Ventilation	2017, 2019, 2020
Balkongdörrar	2017
Tak	2018
Porttelefon	2019
Målning parkbänkar och rutchkana	2020
Installationer; hissar, byte vvc-pump, underhåll kulvert fjärrvärmeledning	2021
Fastighetsspolning, nya nödtelefoner hissar, åtgärder efter elbesiktning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; Åtgärder efter elbesiktning, serviceavtal hissar	43 858

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindstedt	Ordförande	2025
Katarina Gregersdotter	Sekreterare	2024
Kent Björnehall	Vice ordförande	2025
Cecilia Gabrielsson	Ledamot	2024
Erica Lindholm	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Stina Våglund	Suppleant	2024
My Haney	Suppleant	2025
Frida Eklund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2024
Göran Sundeby	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Svensson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Marie Holmström	2024
Åsa Konradsson	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9,5%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 11% från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

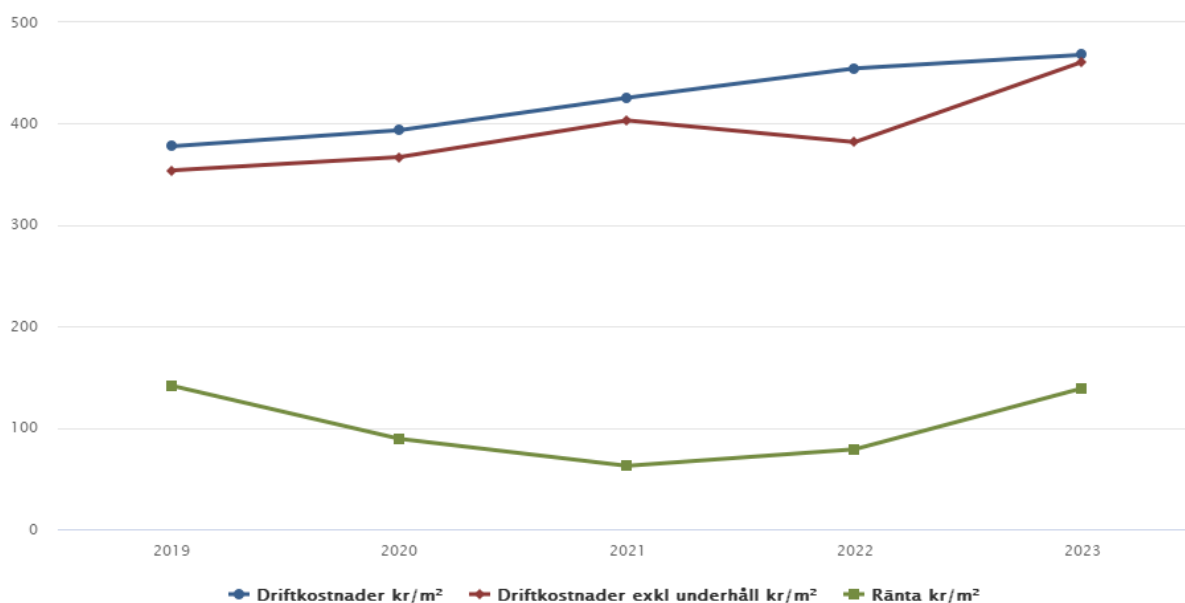
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 993 600	5 519 922	5 466 253	5 460 651	5 468 248
Resultat efter finansiella poster	633 620	502 279	764 825	827 640	576 449
Soliditet %	56	54	53	52	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	906	833	827	825	827
Driftkostnader kr/kvm	468	428	400	368	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	461	356	378	342	329
Energikostnad kr/kvm	200	180	193	171	184
Sparande kr/kvm	267	318	309	323	281
Ränta kr/kvm	139	79	62	89	141
Skuldsättning kr/kvm	6 994	7 271	7 654	7 923	8 145
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 994	7 271	7 654	7 923	8 145
Räntekänslighet %	7,7	8,7	9,3	9,6	9,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 140 000	9 778 470	-1 508 836	502 279
Disposition enl. årsstämmobeslut			502 279	-502 279
Reservering underhållsfond		2 826 000	-2 826 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 858	43 858	
Årets resultat				633 620
Vid årets slut	47 140 000	12 560 612	-3 788 699	633 620

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 006 557
Årets resultat	633 620
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 826 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 858
Summa	-3 155 080

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 155 080**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 993 600	5 519 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 711	101 292
Summa rörelseintäkter		6 227 311	5 621 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 774 051	-2 706 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-944 475	-831 097
Personalkostnader	Not 6	-83 003	-76 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 005 884	-1 045 384
Summa rörelsekostnader		-4 807 413	-4 659 283
Rörelseresultat		1 419 898	961 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	770	3 696
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	90 220	35 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-877 268	-498 498
Summa finansiella poster		-786 278	-459 652
Resultat efter finansiella poster		633 620	502 279
Årets resultat		633 620	502 279



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 11	36 000	108 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		36 000	108 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	96 112 976	97 033 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	162 864	176 436
Summa materiella anläggningstillgångar		96 275 840	97 209 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		38 500	38 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 500	38 500
Summa anläggningstillgångar		96 350 340	97 356 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		139 283	4 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	256 953	319 129
Summa kortfristiga fordringar		396 236	323 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 088 316	5 180 589
Summa kassa och bank		5 088 316	5 180 589
Summa omsättningstillgångar		5 484 552	5 504 003
Summa tillgångar		101 834 892	102 860 227



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	47 140 000	47 140 000	
Fond för yttre underhåll	12 560 612	9 778 470	
Summa bundet eget kapital	59 700 612	56 918 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 788 699	-1 508 836	
Årets resultat	633 620	502 279	
Summa fritt eget kapital	-3 155 080	-1 006 557	
Summa eget kapital	56 545 532	55 911 913	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 170 269	34 464 776
Summa långfristiga skulder		20 170 269	34 464 776
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 961 187	11 416 680
Leverantörsskulder		270 077	300 428
Skatteskulder		10 514	10 760
Övriga skulder	Not 17	72 923	4 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	804 390	750 875
Summa kortfristiga skulder		25 119 091	12 483 538
Summa eget kapital och skulder		101 834 892	102 860 227



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	633 620	502 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 005 884	1 045 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 639 504	1 547 663
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-72 822	140 288
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	91 046	-90 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 657 727	1 597 566
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 750 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-92 273	-902 434
Likvidamedel vid årets början	5 180 589	6 083 023
Likvidamedel vid årets slut	5 088 316	5 180 589

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20
Installationer	Linjär	5, 20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 435 088	4 963 596
Hyror, lokaler	3 960	3 600
Hyror, garage	352 814	322 084
Hyror, p-platser	45 047	55 624
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-990	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 212	-22 174
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-367	-48
Rabatter	-117	0
Elavgifter	186 377	197 240
Summa nettoomsättning	5 993 600	5 519 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
IT-avgifter	92 400	92 400
Övriga ersättningar	9 936	8 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-2
Övriga rörelseintäkter	1 020	720
Försäkringsersättningar	130 369	0
Summa övriga rörelseintäkter	233 711	101 292

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-43 858	-458 794
Reparationer	-590 879	-293 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-122 353	-116 963
Försäkringspremier	-52 290	-46 688
Kabel- och digital-TV	-195 818	-187 503
Återbäring från Riksbyggen	7 000	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 589	-16 685
Obligatoriska besiktningar	-6 165	-81 443
Snö- och halkbekämpning	-222 266	-108 695
Förbrukningsinventarier	-8 439	-17 172
Vatten	-302 689	-290 842
Fastighetsel	-327 790	-293 331
Uppvärmning	-631 591	-550 836
Sophantering och återvinning	-144 327	-113 120
Förvaltningsarvode drift	-124 997	-139 502
Summa driftskostnader	-2 774 051	-2 706 788



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-593 584	-573 750
Lokalkostnader	-178 676	-161 185
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-55 584	-53 969
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 450	-8 656
Telefon och porto	-8 865	-6 730
Medlems- och föreningsavgifter	-6 160	-6 160
Bankkostnader	-3 753	-2 580
Övriga externa kostnader	-60 904	-2 376
Summa övriga externa kostnader	-944 475	-831 097

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-26 871	-27 666
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-6 200
Sociala kostnader	-17 432	-15 147
Summa personalkostnader	-83 003	-76 013

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar	-72 000	-111 500
Avskrivning Byggnader	-896 601	-896 601
Avskrivning Markanläggningar	-9 562	-9 562
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 149	-14 149
Avskrivning Installationer	-13 572	-13 572
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 005 884	-1 045 384

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	770	3 696
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	770	3 696

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	782	35 121
Ränteintäkter från likviditetsplacering	89 412	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	26
Övriga ränteintäkter	23	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90 220	35 150

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-877 268	-497 231
Övriga räntekostnader	0	-1 267
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-877 268	-498 498

Not 11 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Arrende Dragonskolans garage	2 200 000	2 200 000
Akkumulerad avskrivning immateriella anläggningstillgångar	-2 164 000	-2 092 000
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	36 000	108 000

Servitut garage, Dragonskolan.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 925 000	98 925 000
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter	267 020	267 020
Markanläggning	191 238	191 238
Markinventarier	18 321	18 321
	106 603 260	106 603 260
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 603 260	106 603 260



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-9 282 467	-8 385 866
Tillkommande utgifter	-211 812	-197 663
Markanläggningar	-57 371	-47 810
Markinventarier	-18 321	-18 321
	-9 569 971,11	-8 649 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-896 601	-896 601
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 149	-14 149
Årets avskrivning markanläggningar	-9 562	-9 562
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-920 312	-920 312

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 490 284 -9 569 972****Restvärde enligt plan vid årets slut****96 112 976 97 033 288****Varav**

Byggnader	88 745 932	89 642 533
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter	41 059	55 208
Markanläggningar	124 305	133 867
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	158 000 000	158 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**158 000 000 158 000 000***varav byggnader* 119 000 000 119 000 000*varav mark* 39 000 000 39 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 545	40 545
Installationer	343 190	343 190
	383 735	383 735
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	383 735	383 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 545	-40 545
Installationer	-166 754	-153 182
	-207 299	-193 727
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-13 572	-13 572
	-13 572	-13 572
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 545	-40 545
Installationer	-180 326	-166 754
	-220 871	-207 299
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	162 864	176 436
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	162 864	176 436



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 748	52 290
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 438	143 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 940	48 936
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	827	515
Förutbetalda hyreskostnader	0	73 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 953	319 129

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 194 143	4 704 731
Transaktionskonto	1 894 173	475 858
Summa kassa och bank	5 088 316	5 180 589

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	44 131 456	45 881 456
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-23 761 187	-11 216 680
Långfristig skuld vid årets slut	20 170 269	34 464 776

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,87%	2023-04-19	11 216 860,00	-9 616 860,00	1 600 000,00	0,00
SBAB	1,93%	2024-04-16	11 372 971,00	0,00	0,00	11 372 971,00
NORDEA	0,69%	2024-09-18	12 388 216,00	0,00	0,00	12 388 216,00
NORDEA	0,90%	2025-03-19	5 223 060,00	0,00	0,00	5 223 060,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-12-01	5 680 349,00	0,00	50 000,00	5 630 349,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-04-30	0,00	9 616 860,00	100 000,00	9 516 860,00
Summa			45 881 456,00	0,00	1 750 000,00	44 131 456,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 11 372 971 kr samt Nordeas lån om 12 388 216 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	76 095	4 591
Skuld för moms	-3 172	205
Summa övriga skulder	72 923	4 796

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	67 938	35 689
Upplupna driftskostnader	50 433	41 782
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	47 133
Upplupna elkostnader	39 712	36 032
Upplupna värmekostnader	91 119	80 807
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 188	509 432
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	804 390	750 875

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 136 000	62 136 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Lindstedt

Katarina Gregersdotter

Kent Björnehall

Cecilia Gabrielsson

Erica Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Göran Sundeby
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Dragonen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Dragonen 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557513808880





Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 29 sidor Startades 2024-03-26 14:58:56 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-04-16 07:21:01 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023 Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
---	---

Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida eklund@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Anders Lindstedt (AL) anders.x.lindstedt@outlook.com +46705816326</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDSTEDT" Signerade 2024-03-30 13:54:27 CET (+0100)</p>	<p>Cecilia Gabrielsson (CG) cecgabr55@gmail.com +46701892004</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Cecilia Gabrielsson" Signerade 2024-03-26 15:32:03 CET (+0100)</p>
<p>Katarina Gregersdotter (KG) katarina.gregersdotter@umu.se +46707792629</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA SOFIA GREGERSDOTTER" Signerade 2024-03-26 15:45:06 CET (+0100)</p>	<p>Kent Björnehall (KB) Kent.bjornehall@gmail.com +46703215436</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Erik Kent Björnehall" Signerade 2024-03-26 15:17:18 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557513808880

Erica Lindholm (EL)
Erica.xx.Lindholm@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Erica Maja Louise Lindholm"
Signerade 2024-03-27 08:27:47 CET (+0100)

Göran Sundeby (GS)
gsundeby@hotmail.com
+46703182945



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN SUNDEBY"
Signerade 2024-04-13 07:09:48 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2024-04-16 07:21:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Dragonen 2, org. nr 716463-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Dragonen 2 för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda 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 RB Brf Dragonen 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelseledamoten 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Göran Sundebý
Förtroendevald revisor



