

# Årsredovisning 2019

**BRF DRAKHEMMET**  
769604-3798

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

PR  
LB  
BT U/S

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, det vill säga en äkta förening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmarnas årsavgifter.

##### Fastighet och byggnad

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Hemmet 11. Fastighetens yta är 376 kvm. På fastigheten står en byggnad som uppfördes 1938 och har värdeår 1953. Byggnadens totalyta är 2 381 kvm varav 2 146 kvm utgör lägenhetsyta och 235 kvm utgör lokalyta. Lägenhetsfördelning för de 42 bostäderna är 14 st. 1 rok, 14 st. 2 rok samt 14 st. 3 rok.

##### Uppvärmning

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

##### Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen.

d

PR  
KD BT YS

### Byggnadens tekniska status

Komponent	År	Åtgärd
Hiss	2019	Ommålning hisskorgens insida
Portar	2019	Slipning och betsning
Tvättstuga	2018	Ommålning och nya dörrar
Ventilation	2016	Nya ventilationsaggregat samt OVK
Uppvärmning	2015	Ny fjärrvärmeanläggning i pannrum
Fönster	2013	Fullständig renovering och ommålning
Tvättstuga	2011	1 ny tvättmaskin
Ventilation	2010	Analys, inventering och rengöring
Tak	2010	Plåttak rengjort, lagat och ommålat
Portar	2010	Ny portar installerade
Hiss	2010	Ommålning hisskorgens insida
Tvättstuga	2009	Ny torkanläggning i torkrum
Trapphus	2009	Totalrenovering av golv, väggar och tak
Ventilation	2008	OVK genomförd
Tvättstuga	2008	2 nya tvättmaskiner
Brandskydd	2008	Ny röklucka installerad
Elstammar	2007	Elstambyte hela byggnaden
Rörstammar	2006-2007	Byte av stammar i hela byggnaden samt nya badrum
Fasad	2005	Omputsning hela fasaden
Balkonger	2005	Nya balkonger i samband med fasadrenoveringen
Tvättstuga	2004	Ny torkutrustning och ommålning
Fönster	2003	Renovering av bågar, karmar och balkongdörrar
Tak plåttak	2002	Omläggning av tak avseende mattpiskdelen, ej
Hiss	2002	Ny automatik och nytt kablage

### Kommande underhåll

Inget större underhåll är beslutat.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo (f.d. Rådrum).

d

PR  
KB BT  
YS

### Ekonomi

Taxeringsvärdet 2019 för fastigheten är 89 371 000 kronor varav 62 248 000 kronor avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 83 200 000 kronor samt lokaler 6 171 000 kronor.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8 st. Det har under året skett 6 st överlåtelser. Av föreningens 42 lägenheter upplåts 1 med hyresrätt och resterande 41 lägenheter med bostadsrätt.

### Andrahandsupplåtelser

Per 2019-12-31 var 3 lägenheter upplåtna i andra hand. Alla andrahandsupplåtelser måste godkännas av styrelsen, oavsett om de tilltänkta andrahandshyresgästerna är främlingar eller närstående. Vid andrahandsuthyrning tillämpar föreningen en avgift som är 10% av aktuellt prisbasbelopp per år. Föreningen godkänner inte korta andrahandsupplåtelser förmedlade via Airbnb eller liknande tjänster.

### Uthyrningsbara ytor

Verksamhet	Placering/yta	Kontraktets löptid
Restaurang	111 kvm	3 år, till 2020-12-31
Porslinsmålning/café	122 kvm	3 år, till 2020-05-01
Mobil basstation	På taket	3 år, till 2020-05-31
Reklamplats	På fasaden	2 år, till 2022-02-04
Lägenhetsförråd		Tillsvidare

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14.

d

PIR  
KB  
BT  
YJS

### Styrelse

Styrelsens sammansättning från årets början fram till och med årsstämman 2019-05-14

Susanne Husberg	Ledamot, ordförande
Kata Blom	Ledamot, kassör
Ylva Sanner	Ledamot, sekreterare
Peter Rozlucki	Ledamot
Lena Emilson	Suppleant

Styrelsens sammansättning från årsstämman 2019-05-14 och året ut

Peter Rozlucki	Ledamot, ordförande
Kata Blom	Ledamot, kassör
Ylva Sanner	Ledamot, sekreterare
Behrooz Tavakoli	Ledamot
Susanne Husberg	Suppleant
Lena Emilson	Suppleant
Nadim Badr	Suppleant

I tur att avgå på nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kata Blom, Ylva Sanner, Behrooz Tavakoli samt suppleanterna Lena Emilson och Susanne Husberg.

### Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft löpande kontakt i fler föreningsangelägenheter samt genomfört 11 st protokollförda styrelsemöten.

### Arvoden

Styrelsen har enligt årsstämmans beslut arvoderats med 1 prisbasbelopp (46 500 kronor för 2019) + sociala avgifter. Fördelningen av dessa medel beslutas av styrelsen. Föreningens externa revisor erhåller ett fast arvode om 16 669 kronor.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

### Valberedning

Fernando Garcia Sanz.

### Revisorer

Carina Toresson på Toresson Revision

### Anställda

Föreningen har inga anställda

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Porten har renoverats
- Hisskorgens insida har målats om.
- Ett av föreningens fastighetslån (5 Mkr) har bundits på 5 år till en ränta om 0,8%. Föreningens andra fastighetslån (3 Mkr) förhandlades om till en förmånligare 3-månadersränta.
- Nytt trappregister och anslagstavla i mässing har köpts in
- Mässingsdetaljer i trapphuset har polerats
- Temperaturen på centralvärmern har justerats upp då många upplevde inomhustemperaturen som för låg. Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen.
- Funktionskontroll av brandsläckare och röklucka har utförts. Föreningen fick nedslag bland annat gällande trapphusbelysningen som ansågs vara för svag. Styrelsen inledde översyn av trapphusbelysningen.
- Brandskyddskontroll av eldstäderna har genomförts utan anmärkningar.
- Rökförbud har införts i föreningens allmänna utrymmen inklusive takterrassen.
- Styrelsen har påbörjat en genomgång av föreningens lokalhyreskontrakt.
- Föreningens ekonomiska förvaltare Rådtrum bytte namn till Nabo. I samband med namnbytet bytte Nabo datorsystem vilket har lett till en smidig portal för både styrelsen och de boende.
- Styrelsen verkställde årsstämmans beslut avseende portautomatik utan fördröjning.
- Ny energideklaration har upprättats, vilken är giltig i 10 år.
- Hissen har besiktigats utan anmärkning.
- Nya ordningsregler har beslutats och delats ut till samtliga medlemmar och hyresgäster.
- Styrelsen har per 2019-12-31 sagt upp avtalet mellan föreningen och grannföreningen Hemmet 19 avseende deras rätt att nyttja föreningens tvättstuga.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Elförbrukning	Skellefteå Kraft
Basutbud tv	Com Hem
Bredband	Telenor
Hiss	Hissgruppen
Städning	Megatron Entreprenad
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Sophantering	Pelican Self Storage och brf Hemmet 17

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 947	1 924	1 911	2 074
Resultat efter fin. poster	-106	40	47	119
Soliditet, %	81	82	79	77
Bostadsyta, kvm	2 146	2 146	2 146	2 146
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	565	565	648
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 738	3 738	4 406	5 104

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	26 198	-	-	26 198
Upplåtelseavgifter	13 485	-	-	13 485
Fond, yttre underhåll	1 188	-	-	1 188
Balanserat resultat	-3 037	40	-	-2 996
Årets resultat	40	-40	-106	-106
<b>Eget kapital</b>	<b>37 875</b>	<b>0</b>	<b>-106</b>	<b>37 768</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 996
Årets resultat	-106
<b>Totalt</b>	<b>-3 103</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	268
Balanseras i ny räkning	-3 371
	<b>-3 103</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

0

PR  
KOB  
BTJS  
YS

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 947	1 920
Rörelseintäkter		0	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 947</b>	<b>1 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 213	-1 068
Övriga externa kostnader	7	-108	-101
Personalkostnader	8	-60	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593	-593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 973</b>	<b>-1 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27</b>	<b>104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80	-63
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80</b>	<b>-63</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-106</b>	<b>40</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-106</b>	<b>40</b>



## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	43 281	43 875
Maskiner och inventarier	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 281</b>	<b>43 875</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 284</b>	<b>43 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	3
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	439	621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442</b>	<b>623</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 812	2 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 812</b>	<b>2 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 254</b>	<b>2 646</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 538</b>	<b>46 523</b>

U

PR  
BT  
Y/S

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 683	39 683
Fond för yttre underhåll		1 188	1 188
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 871</b>	<b>40 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 996	-3 037
Årets resultat		-106	40
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 103</b>	<b>-2 996</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 768</b>	<b>37 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 022	8 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 022</b>	<b>8 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		144	106
Skatteskulder		226	210
Övriga kortfristiga skulder		51	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327	263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>748</b>	<b>627</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 538</b>	<b>46 523</b>

d

PR  
~~BT~~  
BT

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Drakhemmet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	1,66-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	71	71
Hysesintäkter, lokaler	460	451
Årsavgifter, bostäder	1 214	1 214
Övriga intäkter	202	189
<b>Summa</b>	<b>1 947</b>	<b>1 924</b>

d

BT  
PR  
YFO  
AD

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	31	7
Fastighetsskötsel	17	15
Snöskottning	5	1
Städning	76	74
Övrigt	14	19
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>116</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Balkonger	0	4
Dörrar och lås/porttele	2	3
Fönster	0	2
Hissar	30	31
Reparationer	117	1
Trapphus/port/entr	0	1
Tvättstuga	13	89
VA	0	46
Vattenskada	0	2
Värme	0	1
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>181</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	116	112
Sophämtning	44	52
Uppvärmning	386	261
Vatten	53	52
<b>Summa</b>	<b>599</b>	<b>477</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	83	83
Fastighetsförsäkringar	44	43
Fastighetsskatt	120	106
Kabel-TV	63	62
<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>295</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	4	0
Kameral förvaltning	60	60
Revisionsarvoden	17	18
Övriga förvaltningskostnader	27	22
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>101</b>

d

PR  
KA BT

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	46	45
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>59</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	78	62
Övriga räntekostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>63</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 760</b>	<b>50 760</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 760</b>	<b>50 760</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 886</b>	<b>-6 293</b>
Årets avskrivning	-593	-593
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 479</b>	<b>-6 886</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>43 281</b>	<b>43 875</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 832</i>	<i>8 832</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 123	24 366
Taxeringsvärde mark	62 248	38 848
<b>Summa</b>	<b>89 371</b>	<b>63 214</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96</b>	<b>-96</b>
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-96</b>	<b>-96</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

0

PR V/S  
KBBT

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	21	0
Fastighetsskötsel	4	0
Försäkringspremier	22	0
Förutb försäkr premier	0	21
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	16	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361	599
<b>Summa</b>	<b>439</b>	<b>621</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	0,81 %	3 000	3 000
Swedbank	2024-09-25	0,80 %	5 022	5 022
<b>Summa</b>			<b>8 022</b>	<b>8 022</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräkn arvode revision	17	0
El	8	0
Förutbetalda avgifter/hyror	269	203
Uppvärmning	24	0
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59
<b>Summa</b>	<b>327</b>	<b>263</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	21 485	21 485
<b>Summa</b>	<b>21 485</b>	<b>21 485</b>

0

PR VS  
AB BT

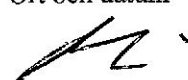
### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

Påbörjat utbyte av armaturer i hissen och trapphuset till LED-modeller med nödbelysning vid strömavbrott samt med bättre rörelsedetektion. Arbetet beräknas vara avslutat våren 2020.

### Underskrifter

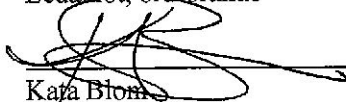
Stockholm, 2020 - 05 - 08  
Ort och datum



Peter Rozlucki  
Ledamot, ordförande



Ylva Sanner  
Ledamot

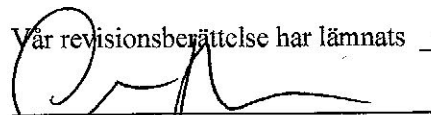


Kaja Blom  
Ledamot



Behrooz Tavakoli  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 15



Toresson Revision  
Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Drakhemmet, org.nr 769604-3798.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Drakhemmet för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Drakhemmet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den  
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.



## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

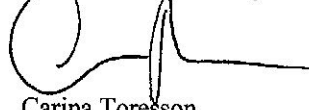
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020



Carina Toresson