

Årsredovisning för
Brf Draken
778000-7204
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Draken, 778000-7204, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Stenåldern 5 i Västerås kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 147 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

31 st 1 r o k
45 st 2 r o k
72 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 11 150 kvadratmeter, varav 10 610 kvadratmeter bostadsyta och 540 kvadratmeter lokalyta (garage ovan mark).
Marken innehas med äganderätt. Marken köptes av Västerås Stad under 2021.

Fastigheten bebyggdes år 1970, värdeår 1984.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.
Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande.

Genomförda åtgärder:	År	
Byte av tak på cykelutrymmen	2019-2020	
Målning av dörrar lofthus	2019	
Energideklaration	2018	
Byte av skärmvägg Flisavägen 2-10	2018	
OVK	2018 och 2024	vart 6:e år
Stamspolning	2018	
Bytt alla 28 st elstolpar	2017	
Renoverat tak, källarnedgångar	2017	

Föreningen har avtal med:	
Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Utvändig fastighetsskötsel	MARK Fastighet Mälardalen AB
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Bredband	Telenor
Digital TV	ComHem/Tele2
Städning	Puts Johan AB

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annie Rinaldo	Ordförande	2026
Daniel Aichner	Ledamot	2025
Susanne Söderberg	Ledamot	2026
Gerry Thörnqvist	Ledamot	2026
Mikael Walther	Ledamot	2025
Henrik Hansson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

LR Noler AB Ordinarie Extern
(Tidigare LR Revision & Redovisning Ab)

Marthin Steen
Anders Pettersson

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-05-27.

Installation av porttelefoner.
Återställning av översvämning i B-husets källare.
Renovering av paviljong och vindskydd vid grillplatsen samt lagt plåttak.
Ovk-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).
Tätning av taknock på garagetaken.
Höjning av årsavgiften med 3% fr o m 240701.

Föreningens ekonomi

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 147 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 171 (168).

Under räkenskapsåret har 12 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren av bostadsrätten, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	201
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	704	690	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	94		
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 834	4 938		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5 080	5 189	5 299	5 408
Energikostnad per kvm totalyta	207	178		
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	127	115	108	103
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	26	23	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	33	36
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	56	55	56	51
Räntekänslighet (%)	7	7		
Sparande per kvm, kr	145	161		
Nettoomsättning, tkr	7 913	7 770	7 560	7 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	8	1 254	-150
Soliditet, %	16	17	16	14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

I nyckeltalet gällande årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter finns försäkringsersättning, 792 997 kr i de totala rörelseintäkterna.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande per kvm påverkas 2024 av kostnader gällande översvämning i källare (samt försäkringsersättning för denna).

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2024 främst beroende på kostnader gällande översvämning i en källare.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	486 315			486 315
Fond för yttre underhåll	254 064	254 064	-630 439	630 439
Summa bundet eget kapital	740 379			1 116 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 440 600	376 375	7 917	10 056 308
Årets resultat	-48 676	-48 676	-7 917	7 917
Summa fritt eget kapital	10 391 924			10 064 225
Summa eget kapital	11 132 303			11 180 979

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-48 676
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	10 064 225
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 064
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	630 439
Summa balanserat resultat	10 391 924
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	10 391 924

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	7 910 045	7 769 709
Övriga rörelseintäkter	2	935 367	135 048
		8 845 412	7 904 757
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-6 454 628	-5 514 094
Övriga externa kostnader	4	-345 469	-345 591
Personalkostnader	5	-281 564	-288 761
Avskrivningar	6	-1 188 445	-1 136 193
		-8 270 106	-7 284 639
RÖRELSERESULTAT		575 306	620 118
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 234	2 258
Räntekostnader		-626 216	-614 459
		-623 982	-612 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 676	7 917
ÅRETS RESULTAT		-48 676	7 917

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 122 071	64 818 930
Maskiner och inventarier	8	91 193	106 100
		64 213 264	64 925 030
Summa anläggningstillgångar		64 213 264	64 925 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		64 928	19 889
Skattefordringar		45 205	51 232
Övriga fordringar		51 177	48 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	899 317	146 223
		1 060 627	266 287
Kassa och bank		3 559 628	3 863 756
Summa omsättningstillgångar		4 620 255	4 130 043
SUMMA TILLGÅNGAR		68 833 519	69 055 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		486 315	486 315
Fond för yttre underhåll	10	254 064	630 439
		740 379	1 116 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 440 600	10 056 308
Årets resultat		-48 676	7 917
		10 391 924	10 064 225
Summa eget kapital		11 132 303	11 180 979
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 621 750	36 293 097
		21 621 750	36 293 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 281 051	18 767 340
Leverantörsskulder		1 067 787	285 980
Övriga skulder		1 722 161	1 591 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 008 467	936 543
		36 079 466	21 580 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 833 519	69 055 073

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-48 676	7 917
Avskrivningar	1 188 445	1 136 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 139 769	1 144 110
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-794 340	-53 080
Förändring inre rep.fond	76 111	58 280
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	908 647	253 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 187	1 402 586
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-476 678	-477 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-476 678	-477 551
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 157 636	-1 157 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 157 636	-1 157 636
 Årets kassaflöde	-304 127	-232 601
Likvida medel vid årets början	3 863 756	4 096 358
Likvida medel vid årets slut	3 559 629	3 863 757

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Årets förslag till avsättning till underhållsfonden sker enligt föreningens stadgar och bokas under året. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	50 år	50 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Maskiner, tvättutrustning	20 år	20 år
Maskiner, tvättutrustning	10 år	10 år
Konstgräsplan	15 år	15 år
Webbokningssystem	5 år	5 år
Passersystem	10 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2024	2023
Årsavgifter	7 811 669	7 693 947
Avsättning inre reparationsfond	-225 704	-225 624
Hysesintäkter (garage, p-platser, förråd)	324 080	301 386
Summa	7 910 045	7 769 709

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övernattningsslägenhet	3 200	600
Övr intäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavg, dröjsmålsränta	121 332	62 718
Erhållna bidrag	17 837	18 055
Försäkringsersättning	792 998	53 675
Summa	935 367	135 048

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	677 542	661 337
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 718	
Snöröjning / sandning	82 563	29 142
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	245 637	229 474
Städning enligt beställning	8 656	5 444
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	161 250	
Gård	39 808	12 725
Serviceavtal	38 100	30 605
Förbrukningsmaterial	3 992	17 162
Störningsjour och larm		14 439
Summa	1 263 266	1 000 328

Reparationer

Fastighetsförbättringar	58 174	49 250
Tvättstuga	64 027	32 402
Sophantering/återvinning		819
Entré/trapphus	29 342	
Lås	16 461	4 635
VVS	63 957	
Elinstallation	39 961	457 301
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon		7 319
Hiss	28 688	4 706
Huskropp utvändigt		5 005
Tak	22 088	
Fönster		1 200
Balkong/altaner		819
Mark/gård/utemiljö		1 866
Garage/bilplatser	1 350	
Skador, klotter och skadegörelse	4 800	
Vattenskada	1 266 737	6 875
Övrigt	15 080	
Summa	1 610 665	572 197

Periodiskt underhåll

Gemensamma lokaler		39 386
Ventilation		17 113
Hiss		9 264
Garage/bilplatser		623 439
Övrigt		18 295
Summa		707 497

Taxebundna kostnader

El	379 810	293 981
Värme	1 418 415	1 281 537
Vatten	508 840	408 457
Sophämtning/renhållning	242 956	243 211
Grovsopor	65 679	30 153
Summa	2 615 700	2 257 339

Övriga driftskostnader

Försäkring	240 305	202 847
Självrisk		48 300
Samfällighetsavgift (positiv 2023, uppbokad 2022 men uteblev)		-11 000
Kabel-tv	223 183	216 439
Bredband	247 019	271 684
Summa	710 507	728 270

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	254 490	248 463
Summa	254 490	248 463

TOTALT DRIFTSKOSTNADER

6 454 628 5 514 094

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 625	2 088
Tele- och datakommunikation	27 375	31 723
Juridiska åtgärder	10 838	4 113
Ersättning till revisor	23 375	11 750
Föreningskostnader	7 774	15 186
Styrelseomkostnader	19 433	7 831
Förvaltningskostnader	207 657	188 158
Förvaltningskostnader, övriga	10 000	17 951
Administration	6 763	6 253
Korttidsinventarier	837	39 763
Bankkostnader	7 336	7 205
Övriga externa tjänster	13 426	
Medlems- och föreningsavgifter	9 030	13 570
Summa	345 469	345 591

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	214 248	175 975
Övriga arvoden		43 750
Sociala kostnader	67 316	69 036
Summa	281 564	288 761

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Byggnad	1 110 446	1 110 446
Förbättringar	32 980	3 018
Markanläggningar	30 111	5 019
Maskiner	14 908	17 710
Summa	1 188 445	1 136 193

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	98 791 885	98 314 334
Nyanskaffningar	476 678	477 551
Utgående anskaffningsvärde	99 268 563	98 791 885

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-33 972 955	-32 854 472
Årets avskrivningar enligt plan	-1 145 731	-1 110 446
Årets avskrivningar nyanskaffningar	-27 806	-8 037
Utgående avskrivning enligt plan	-35 146 492	-33 972 955

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	64 122 071	64 818 930
	23 044 200	23 044 200

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	62 646 000	62 646 000
Taxeringsvärde mark	22 042 000	22 042 000
	84 688 000	84 688 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	1 488 000	1 488 000
	84 688 000	84 688 000

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 639 473	1 639 473
Utgående anskaffningsvärde	1 639 473	1 639 473

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 533 373	-1 515 663
Årets avskrivning enligt plan	-14 908	-17 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 548 281	-1 533 373

Redovisat restvärde vid årets slut

	91 192	106 100
--	---------------	----------------

Not 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	82 100	73 423
Bredband	48 500	72 800
Upplupna intäkter	768 717	
	899 317	146 223

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2024	2023
Vid årets början	630 439	537 000
Reservering enligt stadgar	254 064	254 064
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-630 439	-160 625
Vid årets slut	254 064	630 439

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
Stadshypotek, Handelsbanken	2,62%	17 609 704	17 801 116	2025-12-01
Stadshypotek, Handelsbanken	1,230%	13 600 000	13 750 000	2025-09-01
Stadshypotek, Handelsbanken	1,230%	844 347	1 433 571	2025-07-30
Stadshypotek, Handelsbanken	1,230%	21 848 750	22 075 750	2026-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 902 801	55 060 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 281 051	-18 767 340	
		21 621 750	36 293 097	

Om fem år beräknas låneskulden vara 48.114.621 kr om föreningen amorterar i samma takt som i dag.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	50 074	25 791
Extern revisor	19 000	15 000
El	42 100	49 800
Värme	160 000	172 100
Vatten	38 000	37 700
Sophämtning/kärltvätt		8 700
Förutbetalt medlem Q2 2024	3 675	3 675
Förutbetalda avgifter och hyror	695 618	623 777
	1 008 467	936 543

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	71 759 100	71 759 100
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Fortsatt återställning efter översvämning i B-husets källare.

Skyddsrumsåtgärder.

Besiktning av loftgångar.

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 250101.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Annie Rinaldo
Ordförande

Daniel Aichner
Ledamot

Susanne Söderberg
Ledamot

Gerry Thörnqvist
Ledamot

Mikael Walther
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

LR Nolér AB

Linda Söderling
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 14:09:26 CEST

RESLY

Title: ÅR 2024 Brf Draken.pdf

Initiated By: kristina.fernstrom@markbolagen.se (kristina.fernstrom@markbolagen.se)
via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Annie Rinaldo signed at 2025-05-09 11:44:34 CEST with Swedish BankID (19720117-XXXX)
- Daniel Aichner signed at 2025-05-09 13:51:57 CEST with Swedish BankID (19730824-XXXX)
- Susanne Söderberg signed at 2025-05-09 12:28:45 CEST with Swedish BankID (19800910-XXXX)
- Gerry Törnqvist signed at 2025-05-09 12:19:27 CEST with Swedish BankID (19660818-XXXX)
- Henrik Hansson signed at 2025-05-09 13:05:35 CEST with Swedish BankID (19801111-XXXX)
- Mikael Walther signed at 2025-05-09 12:21:47 CEST with Swedish BankID (19660717-XXXX)
- Linda Söderling signed at 2025-05-09 14:09:26 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 681b549ace4c18656208ba5a Digest: F8VTBY/EnU60BfdUqshy4gZRcVI3HKZTS52kKm//Rcc=

Signed document (F8VTBY)

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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.

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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Nolér AB

Linda Söderling

Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 14:08:39 CEST

RESLY

Title: RB Brf Draken 2024.pdf

Initiated By: kristina.fernstrom@markbolagen.se (kristina.fernstrom@markbolagen.se)
via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Linda Söderling signed at 2025-05-09 14:08:39 CEST with Swedish BankID (19770217-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 681b55face4c18656208c2b6 Digest: Qhw+nXnpnjDLurmTOZS6LZTwAiBirZBveSOZzwAq5po=

Signed document (Qhw+nX)