



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Draken i Vingåker

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Draken med säte i Vingåker org.nr. 718500-1174 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vingåker kommun med adress Skolgatan 15, 17 och 19:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bryggaren 6	1949-03-23	1950
Domarringen 3 Samtax	1949-03-23	1949, 1951 och 1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	147
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 776
2	garageplatser	40
Totalt 48 objekt		2 963

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 9 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 16 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yngve Olsson	Ordförande	2024-06-25	
Kristina Sköldin	HSB Ledamot	2024-06-25	
Claes Bothin	Ledamot	2024-06-25	
Marianne Widell	Ledamot	2023-06-13	
Tor-Leif Thuresson	Ledamot	2023-06-13	
Andreas Hjalmarö	Ledamot	2024-06-25	2024-11-09
Jan Karlsson	Suppleant	2024-06-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yngve Olsson, Jan Karlsson, Marianne Widell och Tor-Leif Thuresson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yngve Olsson, Claes Bothin, Marianne Widell och Tor-Leif Thuresson.

Revisorer har varit: Sören Ericsson med Örjan Langborg som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingeborg Pontén (sammanställande) och Birgitta Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets fastighetsbesiktning har utförts regelbundet av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Fönster och dörr har bytts i lokalen som idag är frisör. Stenkistor för dagvatten har lagts ner till samtliga byggnader. Föreningen har en aktuell 10-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet och visar fastighetens underhållsbehov. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under 2025 har föreningen påbörjat amortering om 2% på sina lån, vilket resulterar i en total årsamortering på 123 907 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stambyte, byte av elledningar med jordning
1998	Byggt sophus
2004	Målning källargångar
2005	Balkonger och bergvärme
2009	Ombyggnad balkongtak
2010	Asfaltering gångar, ny trapp och ramp vi 19
2012	Lägenhetsdörrar
2015	Byte belysningsarmaturer trapphus
2015	Installation av fiber
2015	Elpanna
2016	Nya låscylindrar
2016	Målning trapphus
2017	Fönsterbyten
2018	Byte källarfönster, gjort lagstadgad energideklaration
2018	Renoverat burspråk
2018	lordningsställande p-platser
2019	32 st solceller
2019	Stödmur
2020	64 st solceller
2021	Byte av värmepumpar
2022	Installerat Bredband 250/250, tv & Streaming Lagom från Telia ingår i avgiften
2023	Lagstadgad OVK-besiktning samt radonmätning
2023	Bytt servisledning för inkommande vatten
2024	Byte av fönster och dörr i frisersalongen
2024	Nya stenkistor för dagvatten i 15, 17 och 19

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel	P o B Trädgård
Vattenfall & Skellefteå Kraft	Elavtal, el och nät, eluppvärmning
Sörmland Vatten och Avfall	Vatten och renhållning
Stena Recycling	Renhållning
Telia Sonera AB	Bredband, tv
Länsförsäkringar Sörmland	Fastighetsförsäkring

Föreningen har en deltidsanställd trappstäderska.
Tor-Leif Thuresson har varit vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Måla vindskivor
2025	Måla väggen där skorstenen satt Skolgatan 17
2025	Laga spricka vid norra gaveln Skolgatan 15
2026	Laga trapporna ner till källarna 15-17-19
2027	Fuktspärr på grund samt måla socklarna

Arbeten i underhållsplanen kan flyttas till ett annat år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	286	63	61	76	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 091	2 120	2 141	2 181	1 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 232	2 232	2 255	2 297	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	175	312	278	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	664	606	582	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	98	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	767	680	586	567	570
Nettoomsättning, tkr	2 273	1 874	1 711	1 650	1 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	315	-352	-162	-64	-370
Soliditet, %	27	24	27	28	30

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 586	0	0	52 586
Underhållsfond, kr	1 345 706	0	-99 948	1 245 757
S:a bundet eget kapital, kr	1 398 292	0	-99 948	1 298 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 094 098	-352 490	99 948	841 556
Årets resultat, kr	-352 490	352 490	315 482	315 482
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	741 608	0	415 430	1 157 038
S:a eget kapital, kr	2 139 900	0	315 482	2 455 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 230 948 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	741 608
Årets resultat, kr	315 482
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	230 948
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 157 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 157 038

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 273 266	1 873 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	112 901
Summa Rörelseintäkter		2 273 266	1 986 449

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 209 207	-1 631 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 000	-64 336
Personalkostnader	Not 6	-112 748	-118 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 523	-301 523
Summa Rörelsekostnader		-1 678 478	-2 115 305

Rörelseresultat

594 788 **-128 855**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 523	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 829	-223 651
Summa Finansiella poster		-279 306	-223 634

Resultat efter finansiella poster

315 482 **-352 490**

Resultat före skatt

315 482 **-352 490**

Årets resultat

315 482 **-352 490**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	7 882 871	8 184 395
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 882 871	8 184 395

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 883 371 **8 184 895**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	340
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	456 212	596 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	49 122	38 939
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		506 767	635 523

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 206 767 **635 523**

Summa Tillgångar

9 090 138 **8 820 418**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 586	52 586
Fond för yttre underhåll	1 245 757	1 345 706
Summa Bundet eget kapital	1 298 343	1 398 292

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	841 556	1 094 098
Årets resultat	315 482	-352 490
Summa Fritt eget kapital	1 157 038	741 608

Summa Eget kapital

2 455 381

2 139 899

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 134 100	0
Summa Långfristiga skulder		4 134 100	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 061 250	6 195 350
Leverantörsskulder		33 564	93 211
Skatteskulder		9 794	26 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	30 206	33 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	365 843	331 620
Summa Kortfristiga skulder		2 500 657	6 680 519

Summa Skulder

6 634 757

6 680 519

Summa Eget kapital och skulder

9 090 138

8 820 418

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	594 788	-128 855
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	301 523	301 523
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	301 523	301 523
Erhållen ränta	7 523	17
Erlagd ränta	-266 846	-190 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	636 988	-18 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 997	-5 587
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 745	-129 125
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-78 742	-134 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 247	-152 989
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-63 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-63 760
Årets kassaflöde	558 247	-216 749
Likvida medel vid årets början	596 095	812 845
Likvida medel vid årets slut	1 154 342	596 095

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 359 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 209 104	1 840 932
	Hyror lokaler	50 400	31 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror förbrukningsbaserad	51	4 509
	Övriga primära intäkter	14 160	11 907
	Summa Bruttoomsättning	2 284 516	1 899 348
	Hyresbortfall	-11 250	-25 800
	Summa	-11 250	-25 800
	Summa Nettoomsättning	2 273 266	1 873 548
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 915
	Elstöd	0	108 986
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	112 901

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-7 098	-62 708
	Snö och halk-bekämpning	-20 713	-22 495
	Reparationer	-93 469	-55 305
	Planerat underhåll	-230 948	-235 502
	El	-33 800	-35 431
	Uppvärmning	-426 596	-486 196
	Vatten	-57 761	-391 066
	Sophämtning	-72 609	-50 963
	Fastighetsförsäkring	-31 887	-28 988
	Kabel-TV och bredband	-104 217	-117 958
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 684	-57 362
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 424	-87 128
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 209 207	-1 631 101

Kostnader för vatten avsevärt lägre under 2024 då kreditfaktura har mottagits från Sörmland Vatten. Detta på grund av att förbrukningen vid avläsningen var lägre än beräknat.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 265	-1 373
	Administrationskostnader	-14 500	-17 281
	Extern revision	-15 500	-13 875
	Konsultkostnader	0	-10 875
	Medlemsavgifter	-14 750	-14 750
	Föreningsverksamhet	-5 585	-4 582
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 000	-64 336

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 675	-32 200
	Revisionsarvode	-1 500	-1 000
	Övriga arvoden	-23 206	-27 554
	Löner och övriga ersättningar	-34 863	-34 863
	Sociala avgifter	-20 003	-20 666
	Övriga personalkostnader	-500	-2 061
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 748	-118 344

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 818 731	13 818 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 449	23 449
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 842 180	13 842 180
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 657 785	-5 356 262
	Årets avskrivningar	-301 523	-301 523
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 959 309	-5 657 785
	Utgående redovisat värde	7 882 871	8 184 395
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	173 000	173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 348 000	3 348 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	32 000	32 000
	Summa	16 953 000	16 953 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 612 000	6 612 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 612 000	6 612 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	454 342	596 095
	Skattekonto	1 870	149
	Summa Övriga fordringar	456 212	596 244
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 122	38 939
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 122	38 939
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	700 000	0

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	3,61%	2026-12-22	2 061 250	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,76%	2025-01-28	2 061 250	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,59%	2028-12-21	2 072 850	0
			6 195 350	0
Långfristig del			4 134 100	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 061 250	
Kortfristig del			2 061 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hyp AB (publ)	3,61%	2026-12-22	2 061 250	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,76%	2025-01-28	2 061 250	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,59%	2028-12-21	2 072 850	0
			6 195 350	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 061 250	
Kortfristig del			2 061 250	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	554	727
Källskatt	29 652	30 111
Övriga kortfristiga skulder	0	2 513
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 206	33 352

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	175 310	160 552
Upplupna räntekostnader	79 640	59 657
Övriga upplupna kostnader	110 893	111 411
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	365 843	331 620

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Draken i Vingåker, org.nr. 718500–1174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Draken i Vingåker för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Draken i Vingåker för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Ericsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:55:26



KRISTINA SKÖLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:39:36



MARIANNE WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:41:29



TOR-LEIF THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:10:55



CLAES BOTHIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:37:05



SÖREN ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 06:56:18



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 10:06:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN ERICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 06:41:12



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 10:06:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.