



Årsredovisning 2025

HSB Brf Draken i Vingåker

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Draken i Vingåker med säte i Vingåker org.nr. 718500-1174 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

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 st1 rok
- 15 st2 rok
- 16 st3 rok
- 3 st4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yngve Olsson	Ordförande
Kristina Sköldin	HSB-Ledamot
Claes Bothin	Ledamot
Marianne Widell	Ledamot
Tor-Leif Thuresson	Ledamot
Jan Karlsson	Ledamot
Linda Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yngve Olsson, Marianne Widell, Claes Bothin och Linda Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Ingeborg Pontén (sammankallande) samt Lea Maritta Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året av styrelsen.

Underhåll

Under 2025 har målning av vindskivor samt vägg vid skorsten Skolgatan 17. 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 390 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stambyte, byte av elledningar med jordning samt 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 samt Installation av fiber
2015	Elpanna
2016	Nya låscylindrar samt Målning trapphus
2017	Fönsterbyten
2018	Byte källarfönster, gjort lagstadgad energideklaration
2018	Renoverat burspråk samt Iordningsställande p-platser
2019	32 st solceller samt 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

Tor-Leif Thuresson har varit vicevärd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Laga trappan ner till källaren på Skolgatan 17
2029	Fuktspärr på grund samt måla socklarna

Arbeten i underhållsplanen kan flyttas till ett annat år

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	286	63	61	76
Skuldsättning, kr/kvm	1 959	2 091	2 120	2 141	2 181
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 091	2 232	2 232	2 255	2 297
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	217	175	312	278	203
Årsavgifter, kr/kvm	796	797	664	606	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	93	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	774	767	680	586	567
Nettoomsättning, tkr	2 284	2 273	1 874	1 711	1 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	460	315	-352	-162	-64
Soliditet, %	32	27	24	27	28

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	52 586	0	0	52 586
Underhållsfond, kr	1 245 757	0	211 075	1 456 833
S:a bundet eget kapital, kr	1 298 343	0	211 075	1 509 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	841 556	315 482	-211 075	945 963
Årets resultat, kr	315 482	-315 482	460 356	460 356
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 157 038	0	249 281	1 406 319
S:a eget kapital, kr	2 455 381	0	460 356	2 915 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 295 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 925 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	1 157 038
Årets resultat, kr	460 356
Reservation till underhållsfond, kr	-295 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 925
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 406 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 406 319

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 284 314	2 273 266
Övriga rörelseintäkter		9 487	0
Summa Rörelseintäkter		2 293 801	2 273 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 244 275	-1 209 207
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 866	-55 000
Personalkostnader	Not 5	-114 953	-112 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-270 919	-301 523
Summa Rörelsekostnader		-1 683 014	-1 678 478
Rörelseresultat		610 787	594 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 114	7 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 545	-286 829
Summa Finansiella poster		-150 431	-279 306
Resultat efter finansiella poster		460 356	315 482
Resultat före skatt		460 356	315 482
Årets resultat		460 356	315 482



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	7 611 9527 882 871
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 611 9527 882 871
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		7 612 4527 883 371

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		15 9801 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	400 895456 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 05149 122
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		459 926506 767
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000700 000
Summa Omsättningstillgångar		1 459 9261 206 767
Summa Tillgångar		9 072 3789 090 138

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 586	52 586
Fond för yttre underhåll	1 456 833	1 245 757
Summa Bundet eget kapital	1 509 419	1 298 343

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	945 963	841 556
Årets resultat	460 356	315 482
Summa Fritt eget kapital	1 406 319	1 157 038

Summa Eget kapital	2 915 737	2 455 381
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	2 072 850	4 134 100
Summa Långfristiga skulder		2 072 850	4 134 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	3 732 500	2 061 250
Leverantörsskulder		34 210	33 564
Skatteskulder		12 584	9 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	24 939	30 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	279 557	365 843
Summa Kortfristiga skulder		4 083 790	2 500 657

Summa Skulder		6 156 640	6 634 757
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 072 378	9 090 138
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	610 787	594 788
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	270 919	301 523
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	270 919	301 523
Erhållen ränta	13 114	7 523
Erlagd ränta	-209 540	-266 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	685 280	636 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 971	-12 997
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 122	-65 745
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-51 093	-78 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634 187	558 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-390 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-390 000	0
Årets kassaflöde	244 187	558 247
Likvida medel vid årets början	1 154 342	596 095
Likvida medel vid årets slut	1 398 529	1 154 342



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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 209 104	2 209 104
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror lokaler	50 466	50 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	10 800	10 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	51
	Övriga primära intäkter	13 944	14 160
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 284 314	2 284 516
	Hyresbortfall	0	-11 250
	<i>Summa</i>	0	-11 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 284 314	2 273 266

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt grundutbud av TV-kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-134 695	-97 522
	Snö och halk-bekämpning	-5 625	-20 713
	Reparationer	-80 220	-93 469
	Planerat underhåll	-83 925	-230 948
	Försäkringsskador	-30 765	0
	El	-30 822	-33 800
	Uppvärmning	-362 624	-426 596
	Vatten	-250 940	-57 761
	Sophämtning	-68 150	-72 609
	Fastighetsförsäkring	-32 959	-31 887
	Kabel-TV och bredband	-105 957	-104 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 592	-39 684
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 244 275	-1 209 207

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 946	-2 265
	Administrationskostnader	-12 557	-14 500
	Extern revision	-15 125	-15 500
	Konsultkostnader	-500	0
	Medlemsavgifter	-14 750	-14 750
	Föreningsverksamhet	-6 188	-5 585
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 866	-55 000
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 600	-32 675
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-32 269	-23 206
	Löner och övriga ersättningar	-35 621	-34 863
	Sociala avgifter	-15 063	-20 003
	Övriga personalkostnader	-900	-500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 953	-112 748

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 818 731	13 818 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 449	23 449
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 842 180	13 842 180
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 959 309	-5 657 785
	Årets avskrivningar	-270 919	-301 523
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 230 228	-5 959 309
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 611 952	7 882 871
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	225 000	173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 352 000	3 348 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000	32 000
	<i>Summa</i>	21 203 000	16 953 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 612 000	6 612 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 612 000	6 612 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	398 529	454 342
	Övriga fordringar	2 366	1 870
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	400 895	456 212

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<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)	2,56%	2026-01-28	1 671 250	120 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,59%	2028-12-21	2 072 850	0
			5 805 350	120 000
Långfristig del			2 072 850	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 732 500	
Kortfristig del			3 732 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			120 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,30%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<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)	2,56%	2026-01-28	1 671 250	120 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,59%	2028-12-21	2 072 850	0
			5 805 350	120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 732 500	
Kortfristig del			3 732 500	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	460	554
Källskatt	24 479	29 652
<i>Summa Övriga skulder</i>	24 939	30 206

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	181 993	175 310
	Upplupna räntekostnader	33 645	79 640
	Övriga upplupna kostnader	63 919	110 893
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	279 557	365 843

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-13.

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 Bostadsrättsförening 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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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. 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 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 Bostadsrättsförening Draken i Vingåker för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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.

Vingåker

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Ericsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578668644**

Yngve Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:29:02



Jan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:52:32



Kristina Sköldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 15:23:56



Marianne Widell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:43:48



Tor-Leif Thuresson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:21:15



Claes Bothin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:23:26



Sören Ericsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 16:29:54



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:13:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Draken i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579144443**

Sören Ericsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 20:20:53



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:15:48



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.