







Årsredovisning 2025

HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dromedaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 7:1	1957-02-11	1959 och 1960
Klossdammen 9:1	1957-02-11	1959 och 1960
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 706
1	lokaler (hyresrätt)	60
2	förråd	6
34	18 garageplatser och 16 carportar	200
39	P-platser	0
Totalt 184 objekt		**6 972**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 47 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Gunnar Hedman	Ordförande
Lisa Johansson	Ledamot
Lars Göran Nygren	Ledamot
Bengt Olof Hedman	Ledamot
Per Göthe	Ledamot
Håkan Dahlberg	Ledamot
Ulrika Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Olof Hedman och Ulrika Eriksson.

Firman tecknas 2 i förening av Mats Hedman, Bengt-Olof Hedman, Lisa Johansson och Staffan Englin.

Revisorer har varit: Anders Burman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos .

Valberedning har varit: Pär Eismar och Kristina Krantz vald vid föreningsstämman med Kristina Krantz som sammankallande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,4%.
Styrelesen beslutatde att inte höja avgiften för 2026

Föreningen har en 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 den 2025-10-06 varvid planen uppdaterades.

Under år 2025 har följande genomförts:

Installerat passersystem samt porttelefoni. Ny styrenhet på grundvattenpumparna.
Lagat asfaltsytor.

Skrivit nytt avtal med Telia gällande Tv och Internet.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av driftundercentral AB 13 D. Omläggning av föreningens värmesystem
2021	Byte av takbeläggning 13 A-C
2023	Nya inglasade balkonger
2024	Laddstolpar för elbilsladdning, torktumlare och tvättmaskin bytta, fasadrenovering, byggt trappsteg. Passersystem och målning
2025	Porttelefoni samt passersystem installerat. Grundvattenpumparna uppraderad med ny styrenhet

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

Årtal	Åtgärd
2026	Cirkulationspump för vatten bytas. Värmeväxlare ska bytas. Torkrumsutrustning bytas
2027	Slätputs fasader. Hissmaskin. Tvättmaskin
2028	Målning tak Ab 12,14,16
2029	Målning tak Ab 13 D
2030	Entrepartiet byte komplett , inkl soprum samt dörr baksidan

Fritidskommitten har anordnat bingokvällar, pizzakväll och surströmmingsfest.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	226	200	180	200	108
Skuldsättning, kr/kvm	4 996	5 249	5 355	1 695	1 731
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 189	5 296	5 403	1 710	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	3	3
Energikostnad, kr/kvm	268	259	228	214	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	978	841	677	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	1 001	861	752	722
Nettoomsättning, tkr	6 953	6 776	5 828	5 089	4 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	291	-494	-469	406	59
Soliditet, %	22	21	22	46	44

Se not 1 för definitioner av nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	320 400	0	0	320 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 034 611	0	181 802	1 216 413
S:a bundet eget kapital, kr	**1 355 011**	**0**	**181 802**	**1 536 813**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 576 459	-494 360	-181 802	8 900 296
Årets resultat, kr	-494 360	494 360	290 991	290 991
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 082 099**	**0**	**109 189**	**9 191 287**
S:a eget kapital, kr	**10 437 110**	**0**	**290 991**	**10 728 100**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 198 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	9 082 099
Årets resultat, kr	290 991
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 198
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 191 288**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**9 191 288**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 953 278	6 702 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 267	73 361
Summa Rörelseintäkter		**7 061 545**	**6 776 131**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 877 939	-4 558 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 868	-179 867
Personalkostnader	Not 6	-231 662	-215 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 293	-1 037 349
Summa Rörelsekostnader		**-5 451 762**	**-5 991 824**
Rörelseresultat		**1 609 783**	**784 306**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 729	52 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 521	-1 330 857
Summa Finansiella poster		**-1 318 792**	**-1 278 667**
Resultat efter finansiella poster		**290 991**	**-494 360**
Resultat före skatt		**290 991**	**-494 360**
Årets resultat		**290 991**	**-494 360**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 716 547	43 883 465
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	149 875
Summa Materiella anläggningstillgångar		**42 716 547**	**44 033 340**
Summa Anläggningstillgångar		**42 716 547**	**44 033 340**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 637	41 981
Aktuell skattefordran		0	874
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 172 713	1 760 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 224	332 956
Summa Kortfristiga fordringar		**2 511 574**	**2 136 348**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 042 514	1 019 090
Summa Kortfristiga placeringar		**1 042 514**	**1 019 090**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 554 747	1 544 718
Summa Kassa och bank		**1 554 747**	**1 544 718**
Summa Omsättningstillgångar		**5 108 834**	**4 700 156**
Summa Tillgångar		**47 825 381**	**48 733 497**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		320 400	320 400
Fond för yttre underhåll		1 216 413	1 034 611
Summa Bundet eget kapital		**1 536 813**	**1 355 011**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 900 296	9 576 459
Årets resultat		290 991	-494 360
Summa Fritt eget kapital		**9 191 287**	**9 082 099**
Summa Eget kapital		**10 728 101**	**10 437 109**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	30 907 058
Summa Långfristiga skulder		**0**	**30 907 058**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 794 182	4 606 408
Leverantörsskulder		242 511	720 584
Skatteskulder		9 634	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	990 595	968 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 060 359	1 094 172
Summa Kortfristiga skulder		**37 097 281**	**7 389 329**
Summa Skulder		**37 097 281**	**38 296 387**
Summa Eget kapital och skulder		**47 825 381**	**48 733 497**

Dokument-ID 09222115557571470833 Signerat MGH, PG, UE, LGN, HD, BOH, LJ, PABB, OR

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 609 783	784 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 234 293	1 037 349
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 234 293**	**1 037 349**
Erhållen ränta	34 254	52 191
Erlagd ränta	-1 364 893	-1 317 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 513 437**	**556 701**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 504	-81 726
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-471 450	-1 243 121
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-462 947**	**-1 324 847**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 050 491**	**-768 145**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	82 500	-137 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**82 500**	**-137 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-719 284	-719 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-719 284**	**-719 284**
Årets kassaflöde	**413 707**	**-1 624 929**
Likvida medel vid årets början	**4 322 069**	**5 946 998**
Likvida medel vid årets slut	**4 735 776**	**4 322 069**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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	9 988tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 401 548	5 174 040
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 722	240 766
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	164 592	164 592
	Årsavgifter övrigt	977 676	977 676
	Hyror lokaler	13 848	13 848
	Hyror garage och parkeringsplatser	222 270	218 376
	Hyror förbrukningsbaserad	11 894	0
	Hyror övrigt	28 810	21 180
	Övriga primära intäkter	34 084	34 729
	Summa Bruttoomsättning	**7 101 444**	**6 845 207**
	Avgiftsbortfall	-11 540	-10 386
	Hyresbortfall	-6 174	-1 600
	Avsatt till inre fond	-130 452	-130 452
	Summa	**-148 166**	**-142 438**
	Summa Nettoomsättning	**6 953 278**	**6 702 769**

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning. Kostnad för hushållsel, bredband/telefoni samt balkongavgifter debiteras separat av föreningen.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Masthyra, skatt för år 2024 samt uthyrning samlingslokal	108 267	73 361
	Summa Övriga rörelseintäkter	**108 267**	**73 361**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-752 972	-718 445
	Snö och halk-bekämpning	-102 002	-113 040
	Reparationer	-286 825	-552 767
	Planerat underhåll	-52 198	-808 628
	Försäkringsskador	-114 413	-9 519
	El	-411 838	-350 134
	Uppvärmning	-1 199 027	-1 151 420
	Vatten	-254 248	-248 919
	Sophämtning	-90 030	-86 620
	Fastighetsförsäkring	-147 605	-107 807
	Kabel-TV och bredband	-330 999	-293 807
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 560	-105 100
	Övriga driftkostnader	-17 224	-12 629
	Summa Driftskostnader	**-3 877 939**	**-4 558 836**

Planerat underhåll år 2025 avser porttelefon. År 2024 var det fasadarbeten, målning, tvättmaskiner och passersystem.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 616
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 363	-3 375
	Administrationskostnader	-40 009	-52 926
	Extern revision	-8 000	-38 000
	Konsultkostnader	0	-22 107
	Medlemsavgifter	-40 400	-40 400
	Föreningsverksamhet	-3 540	-4 060
	Övriga förvaltningskostnader	-12 557	-14 384
	Summa Övriga externa kostnader	**-107 868**	**-179 867**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-107 200	-93 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-85 096	-78 970
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 200
	Sociala avgifter	-35 141	-34 602
	Övriga personalkostnader	-225	0
	Summa Personalkostnader	**-231 662**	**-215 772**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 220 063	-1 029 855
	Avskrivning på markanläggning	-14 231	-7 493
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 234 293**	**-1 037 349**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 423 236	59 423 236
	Ingående anskaffningsvärde mark	241 725	241 725
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	224 796	224 796
	Laddstolpar 4 st	67 375	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**59 957 132**	**59 889 757**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 006 292	-14 968 943
	Årets avskrivningar	-1 234 293	-1 037 349
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 240 585**	**-16 006 292**
	Utgående redovisat värde	**42 716 547**	**43 883 465**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	275 000	263 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	421 000	347 000
Summa	**37 896 000**	**33 610 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	36 392 395	36 392 395
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**36 392 395**	**36 392 395**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	149 875	12 375
	Bidrag NV samt momsavdrag	-82 500	137 500
	Omklassificering till byggnad	-67 375	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**149 875**

Avser 4 st laddstolpar för elbilar. Bidrag naturvårdsverket har erhållits med 55 000 kr. Momsavdrag har gjorts med 27 500 kr.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 138 515	1 758 261
	Skattekonto och momsfordran	34 198	2 276
	Summa Övriga fordringar	**2 172 713**	**1 760 537**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 475	0
	Försäkring, Telia samt avtal för år 2026	324 749	332 956
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**328 224**	**332 956**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Fasträntekonto i SHB 260113 ränta 1,50%	1 042 514	1 019 090
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 042 514**	**1 019 090**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	34	541
	Konto i Handelsbanken	0	0
	Konto i Handelsbanken	1 521 610	1 537 475
	Konto i Handelsbanken	33 103	6 702
	Summa Kassa och bank	**1 554 747**	**1 544 718**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	11 378 423	237 052
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	1 995 000	42 000
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	12 621 577	262 948
Stadshypotek	3,25%	2026-01-30	574 276	27 568
Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 123 900	30 000
Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 793 840	31 748
Stadshypotek	2,80%	2026-10-30	1 252 516	14 232
Stadshypotek	2,87%	2026-12-01	480 090	30 000
Stadshypotek	2,87%	2026-12-01	1 574 560	43 736
			34 794 182	**719 284**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 794 182
Kortfristig del	34 794 182
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	719 284
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 877 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	-1	189
Källskatt	4 223	2 176
Inre fond	980 136	961 648
Övriga kortfristiga skulder	6 236	4 152
Summa Övriga skulder	**990 595**	**968 165**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	549 304	549 621
Upplupna räntekostnader	200 792	209 164
Taxebundet, revision, arvoden mm för år 2025	310 263	335 387
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 060 359**	**1 094 172**

Dokument-ID 09222115557571470833 Signerat MGH, PG, UE, LGN, HD, BOH, LJ, PABB, OR

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

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 Dromedaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dromedaren i Söderhamn 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Dromedaren i Söderhamn 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Burman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Gunnar Hedman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:49:13

Per Göthe
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:46:46

Ulrika Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:49:37

Lars Göran Nygren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:58:05

Håkan Dahlberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:47:09

Bengt Olof Hedman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:30:10

Lisa Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:48:13

Per Anders Birger Burman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:18:48

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:27:43

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Anders Birger Burman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:20:52

Oscar Rosdahl
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:26:56

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.