

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Dragonen 11 Årsredovisning 2025

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Dragonen 11 Årsredovisning 2025 .pdf

Size: 180711 byte

Hash value SHA256:

0690277dc7c4126c317055a4631cb97cb474991251e799e5ecfb5fb7528dbc20

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Jan Fredrik Borg

Signerat med BankID 2026-05-08 15:00 Ref: 019e07ad-0323-7f29-a8be-b420e38bc1e3

YLVA LANNÉR

Signerat med BankID 2026-05-07 22:59 Ref: 019e043c-e3fb-7301-9439-90b9d4396c0e

Bengt Kåre Gösta Törnqvist

Signerat med BankID 2026-05-06 15:13 Ref: 019dfd6c-03eb-75a7-aa33-005f849c3e4f

ULF CEDERHOLM

Signerat med BankID 2026-05-04 19:44 Ref: 019df417-04f0-7804-8690-ad51525c510e

Nils Anders Andersson

Signerat med BankID 2026-05-04 19:30 Ref: 019df40a-4651-7ef1-b7bc-d2a9151348e2

Årsredovisning
för
Brf Dragonen 11
769611-6511

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Dragonen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Brf Dragonen bildades 2006 och äger fastigheten Malmö Järrestad 11.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Styrelse

Anders Andersson	Ordförande
Ulf Cederholm	Ledamot
Kåre Törnqvist	Ledamot
Ylva Lannér	Ledamot
Lena Lithner Soutkari	Suppleant
Filip Faust	Suppleant 2506 - 2512

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

Styrelsemöte och årsstämma

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden inkl. årsstämma som hölls den 4 juni 2025.

Ett mindre antal informella möten har gjorts per mail och telefon för att hantera den löpande verksamheten.

Revisor

Revisionsbyrå E&Y AB
Fredrik Borg, auktoriserad revisor

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Järrestad 11	2006-01-01	Malmö

Föreningen har 28 bostadsrätter och en källarlokal som är uthyrd.

Bostadsrättsytan: 2 510 k vm

Objektsarea: 3 110 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhåll

Planer för 2026 avseende större underhåll samt årsavgifter

Då vi under 2025 genomfört två större ombyggnader avser föreningen nu att konsolidera sin ekonomi innan nya beslut tas för att genomföra större projekt.

Avgiftshöjning behövs för att framgent säkerställa en stabil ekonomi för föreningen, trots ökade energikostnader och driftskostnader, samt att bygga upp och stärka föreningens kapital.

Tidigare års större genomförda underhåll/åtgärder

2025	Ombyggnad av garage och gårds utemiljö
2024	Påbörjade radonmätning (avslutas i början på 2025) Måssäkrat hela yttertaket via Länsförsäkringar Bytt el i uthyrd lokal i källaren
2023	Satt upp ett galler med dörr på barnvagnsförrådet efter att äldre vägg och trädörr tagits bort
2022	Nytt portöppningssystem med taggar och porttelefoni Ventiler för varmvattenkrets byttes i källaren
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd (genomförs vart 6:e år)
2020	Underhållsplan upprättad
2019	Relining av lägenheters avloppstammar
2017	Omläggning plattor på framsidan av fastigheten.
2017	Ny tvättmaskin i tvättstuga.
2016	Upprustning av trappuppgångarna som målats om, trappor slipats och ny LED-belysning.
2015	Ny belysning i källare och garage.
2014	Ny tvättmaskin installerad efter mindre el-brand i tvättmaskin/tvättstuga.
2013	Ommålning av källaren.
2012	Avloppsstammar och tilloppsrör har spolats.

Förvaltning

Förvaltnings AB Stadsbostäder har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har dels renovering/ombyggnad av garage genomförts för att stärka garagets och husets grundpelare, som har visat sig vara både underdimensionerade och skadade av årtionden av saltpåverkan. Morneon var entreprenör för detta uppdrag. Under året har gården byggts om dels för att avlasta bärande konstruktioner i garaget dels har gårdens utemiljö byggts om med ny växtbädd som försätts med automatisk bevattningssystem. I detta arbete med utemiljön var Mark & Miljö entreprenör. Dessa två arbeten har till stor del finansierats med eget kapital.

Under året har vi haft två gemensamma städdagar med fokus dels på vår ytermiljö kring husets planteringar, dels på de inre miljö med fönsterputs i trapphus samt vinds- och källarstäd.

Bokföringsnämnden beslutade att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste redovisa enligt K3-regelverket. Förändringen innebär ett slut på förenklade avskrivningar och osynligt slitage men också en chans att skapa mer ordning, insikt och trygghet i föreningens ekonomi. I samråd med föreningens revisor har styrelsen beslutat att genomföra förändringen från K2- till K3-regelverket redan per 2025-01-01. En konsekvens av införandet av K3 är att föreningens avskrivningar på sitt byggnadsvärde ökar från tidigare 1% till 1.43%, vilket motsvarar 112 471 kr per år.

Avgiftshöjning har skett med 5% fr.om. den 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	2 092	2 041	1 995	1 833
Hysesintäkter	256	286	161	149
Årets resultat	164	351	486	-15
Soliditet (%)	58	59	59	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	834	813	795	730
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 900	5 594	5 655	5 716
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 310	6 931	7 007	7 083
Sparande per kvm (kr/kvm)	242	249	291	130
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	224	210	207
Räntekänslighet (%)	9	9	9	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	84	88

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsyta: 2 510 kvm

Objektsarea: 3 110 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 999 999	1 295 660	2 539 679	-3 949 766	350 725	26 236 297
Disposition av föregående års resultat:				350 725	-350 725	0
Yttre fond			158 775	-158 775		0
Årets resultat					164 055	164 055
Belopp vid årets utgång	25 999 999	1 295 660	2 698 454	-3 757 816	164 055	26 400 352

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 757 817
årets vinst	164 055
	-3 593 762

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	172 029
i ny räkning överföres	-3 765 791
	-3 593 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 386 254	2 324 007
Övriga intäkter	3	4 448	2 896
		2 390 702	2 326 903
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 163 566	-1 200 168
Övriga externa kostnader	5	-118 662	-135 342
Personalkostnader		-47 574	-47 574
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-587 280	-425 197
		-1 917 082	-1 808 281
Rörelseresultat		473 620	518 622
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 377	168 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 942	-336 575
		-309 565	-167 897
Resultat efter finansiella poster		164 055	350 725
Resultat före skatt		164 055	350 725
Årets resultat		164 055	350 725

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 979 386	38 312 734
Markanläggningar	7	1 496 469	270 320
Fastighetsförbättringar	8	169 254	225 670
Inventarier	9	228 736	213 644
		44 873 845	39 022 368
Summa anläggningstillgångar		44 873 845	39 022 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 909	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 767	112 817
		97 676	112 853
Kassa och bank		261 578	5 089 323
Summa omsättningstillgångar		359 254	5 202 176
SUMMA TILLGÅNGAR		45 233 099	44 224 544

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 295 659	27 295 659
Fond för yttre underhåll		2 698 454	2 539 679
		29 994 113	29 835 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 757 817	-3 949 766
Årets resultat		164 055	350 725
		-3 593 762	-3 599 042
Summa eget kapital		26 400 351	26 236 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 438 329	17 208 268
Summa långfristiga skulder		9 438 329	17 208 268
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 909 939	189 644
Leverantörsskulder		111 587	235 629
Skatteskulder		4 159	5 151
Övriga skulder	12	36 260	36 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	332 474	313 356
Summa kortfristiga skulder		9 394 419	779 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 233 099	44 224 544

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	164 055	350 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	587 280	425 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	751 335	775 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	18 028	-65 326
Förändring av leverantörsskulder	-124 042	193 888
Förändring av kortfristiga skulder	15 335	-19 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 656	885 299
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 438 757	-60 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 438 757	-60 438
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av lån	-249 644	-189 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	950 356	-189 644
Årets kassaflöde	-4 827 745	635 217
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 089 323	4 454 106
Likvida medel vid årets slut	261 578	5 089 323

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Räkenskapsåret 2025 är första gången detta allmänna råd tillämpas. Föreningen har valt att använda lätttnadsreglerna i enlighet med K3 punkt 35.7 och således inte räknat om jämförelsetalen. Eventuella brister i jämförbarhet mellan åren bedöms vara oväsentlig.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 092 086	2 041 068
Hyror lokaler	61 932	60 972
Hyror garage och parkeringsplatser	112 817	111 000
Elavgifter	127 581	113 111
Ersättning fr hyresgäst	2 254	2 506
Hyresförluster	-10 416	-4 650
	2 386 254	2 324 007

Hyresförlusterna avser outhyrda garageplatser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbäring Länsförsäkringar	3 860	0
Överlåtelse- & pantavgifter	588	2 896
	4 448	2 896

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel köpta tjänster	180 293	174 408
Övriga köpta tjänster	1 125	1 000
Elavgifter	151 702	175 114
Värme	438 540	410 188
Vatten och avlopp	121 468	112 807
Renhållning	20 931	21 153
Fastighetsförsäkring	48 389	36 403
Kabel-TV	9 222	6 801
VVS, bostäder	16 208	28 416
Underhåll gemensamma utrymmen	67 339	116 640
Underhåll installationer	3 599	2 206
Underhåll utvändigt	26 065	52 395
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	55 702	52 890
Sotning	10 420	0
Obligatorisk. ventilations kontroll	0	919
Förbruknings- och Städmaterial	11 997	8 104
Porttelefon	566	723
	1 163 566	1 200 167

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvoden	62 194	54 845
Revisionsarvoden	26 875	21 250
Övriga förvaltningskostnader	15 934	28 279
Övriga externa tjänster	13 659	24 780
Konsultarvoden	0	6 188
	118 662	135 342

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	25 966 115	25 966 115
Inköp	5 053 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 019 940	25 966 115
Ingående avskrivningar	-3 828 382	-3 568 720
Årets avskrivningar	-387 173	-259 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 215 555	-3 828 381
Ingående värde mark	16 175 000	16 175 000
Utgående värde mark	16 175 000	16 175 000
Utgående redovisat värde byggnad och mark	42 979 385	38 312 734
Taxeringsvärden byggnader	33 743 000	28 725 000
Taxeringsvärden mark	23 600 000	24 200 000
	57 343 000	52 925 000

Not 7 Markanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 380 328	1 380 328
Inköp	1 322 722	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 703 050	1 380 328
Ingående avskrivningar	-1 110 008	-1 040 992
Årets avskrivningar	-96 573	-69 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 206 581	-1 110 008
Utgående redovisat värde	1 496 469	270 320

Not 8 Fastighetsförbättringar

Balkongrenovering skrivs av på 20 år (5% per år).

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 128 326	1 128 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 128 326	1 128 326
Ingående avskrivningar	-902 656	-846 240
Årets avskrivningar	-56 416	-56 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 072	-902 656
Utgående redovisat värde	169 254	225 670

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	358 637	298 199
Inköp avfuktare	62 210	60 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 847	358 637
Ingående avskrivningar	-144 993	-104 889
Årets avskrivningar	-47 118	-40 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 111	-144 993
Utgående redovisat värde	228 736	213 644

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran moms	2 855	4
Skattekonto	54	32
	2 909	36

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum då lånet förfaller	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek, lånnr 402591	1,21	2026-03-01	8 694 547	8 788 799
Stadshypotek, lånnr 498251	2,63	2027-03-30	8 513 721	8 609 113
Stadshypotek, lånnr 810639	2,61	2027-06-30	1 140 000	0
			18 348 268	17 397 912
Kortfristig del till kreditinstitut			8 909 939	189 644

Amortering på 309 644 kr är planerad år 2026.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om det ena lånet ska omförhandlas 2026. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	36 200	36 200
Skuld mottagna kravavgifter	60	0
	36 260	36 200

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna soc.avg för styrelsearvode	11 374	11 374
Förutbetalda hyresintäkter	217 573	199 013
Upplupna driftkostnader	103 527	102 969
	332 474	313 356

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 605 000	20 605 000
	20 605 000	20 605 000

Årsredovisningen beslutades

Malmö

Anders Andersson
Ordförande

Ulf Cederholm

Ylva Lannér

Kåre Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor