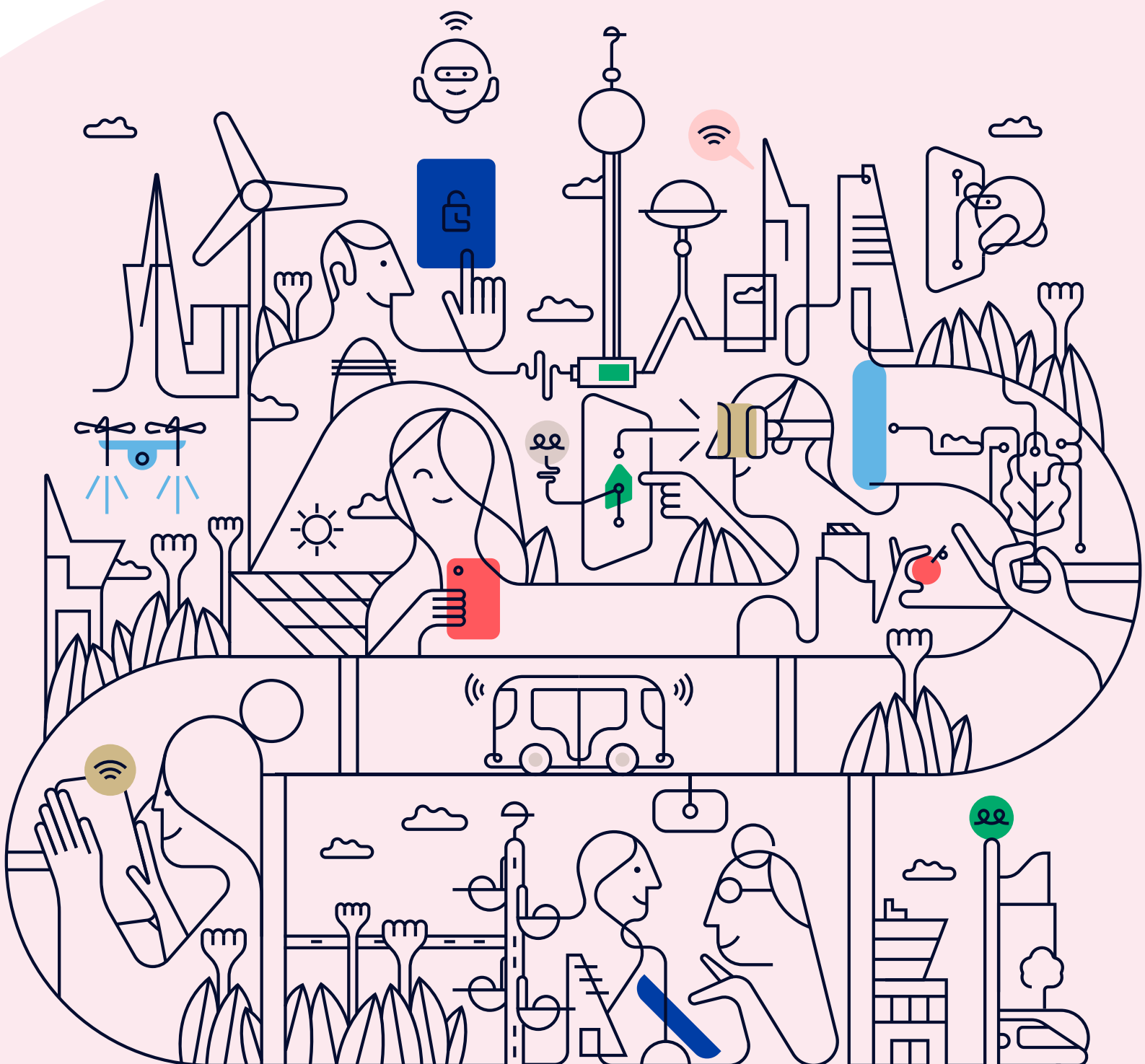




Välkommen till årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 5	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 6 034 kvm och 5 lokaler om 556 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 605 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Johansson	Ordförande
Linda Andersson	Ledamot
Lars Niklasson	Ledamot
August Hörlén	Ledamot
Erik Brännström	Ledamot
Mattias Svensson	Ledamot
Anders Thunström	Styrelseledamot, (t o m december 2025)
Inger Lindbom Leite	Suppleant
Mats Sjölin	Suppleant
Rustem Yunusov	Suppleant

Valberedning

Attila Rostoványi (sammanställande)
Christian Brandi
Josefine Wahlgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young
Johan Senneby Internrevisor
Iana Petrova Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1982** ● Omputsning av fasad - Mindre fasadmålning mot gården 2004/2005.
Elstambyte
- 2004** ● Omläggning av tak - Helt nytt plåt-/papptak på hela fastigheten.
- 2007** ● Gårdsrenovering - Ny innergårdsmiljö; förbättrad dränering och fuktisolering av fasad under jord.
- 2007-2010** ● Tvättstuga - Samtliga tvättmaskiner i tvättstugan har bytts ut.
- 2007-2018** ● Hissrenovering - Totalrenovering av hiss Norra Vallgatan 8 år 2007, Husargatan 2 år 2009, Norra Vallgatan 6 år 2010, Drottningtorget 2A år 2012, Husargatan 4 år 2018.
- 2010-2011** ● Bredband - Bredband nyinstallerat i fastigheten
- 2011** ● Fjärrvärme - Utbyte av fjärrvärmeväxlare och styrsystem
- 2013** ● Byte av takfläktar - Nya takfläktar för ventilation i kök/badrum i fastigheten.
- 2013-2014** ● Renovering av trapphus - Renovering av väggar och tak i samtliga trapphus (6 st).
Renovering av balkonger - Avser 3 stenbalkonger. Övriga balkonger renoverades 2004 (hörnbalkonger) och i slutet av 1990-talet.
- 2014-2015** ● Målning/reparation av fönster - Avser samtliga fönster i fastigheten.
- 2016** ● Renovering av avloppstammar (relining)
- 2017** ● Utbyte av entréportar - Portar Norra Vallgatan 6 & 8 utbytta 2017.
Renovering av kontorslokaler - Avser renovering av två kontorslokaler, Drottningtorget 2 B.
- 2017-2020** ● Åtgärder mot fukt i källare - Pilotprojekt + borttagning av plastfärg i samtliga källarutrymmen
- 2018-2020** ● Fasadrerenovering Drottningtorget - Avser konststen på jugenddelen av fastigheten
- 2019** ● Utbyte av entrédörrar mot gård - Avser del Norra Vallgatan
- 2019-2020** ● Renovering av kontorslokal - Kontorslokal Drottningtorget 2 A
- 2020** ● Renovering av gemensamma utrymmen - Nytt cykelrum, miljörum och vertkstadsrum i källare
- 2021** ● Nytt porttelefonsystem - Inkluderar in- och utpassage fastighet och allmänna utrymmen, samt bokningssystem tvättstugor.
Fasadrenovering Husargatan - Avser omputsning av fasad ("rosa delen")

- 2021-2023** ● Åtgärder mot fukt i källare - Ventilation, värme samt viss renovering
- 2022** ● Kompletteringsmålning av fönster - Fönster Husargatan och Norra Vallgatan
Besiktning av balkonger - Hållfasthetskontroll, hela fastigheten
- 2023** ● Underhållsspolning av avloppsstammar i fastigheten
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2024-2025** ● Nytt avloppssystem för dag- och spillvatten under mark
- 2025** ● Åtgärder mot fukt i källare: komplettering av fuktisolering av fasad under mark på innergård;
åtgärder mot uppstigande fukt i lägenheter på bottenplan (Norra Vallg. 6 & 8)
Underhållsmålning av fönster och entrédörrar. Avser hyreslokaler i bottenplan
Renovering av kontorslokal: Nytt kök i lokal på Drottningtorget 2 A
Byte av entréport Hussargatan 2

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppföljning avtgärder mot fukt i källare
Byte av entréportar Husargatan 4, Drottningtorget 2 A & 2 B
Renovering av soprum; avser golvet
Underhåll av ytterttak: kontroll, översyn & renovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk förvalning	SBC
El	EON
Fastighetsjour	Ocab Syd AB
Fjärrvärme	EON
Hissbesiktning	Salwéns ingenjörbyrå
Hissjour	Hisselektra
Hushållssopor	Vasyd
Kabel-TV	Canal Digital/Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC
Miljöstation	Stena Recycling
Porttelefoni	Sydantenn
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två av föreningens fastighetslån på sammanlagt ca 15 miljoner kr löpt ut och lagts om till nya lån (med olika bindningstider), samtidigt som en amortering på ca 0,3 miljoner kr skett. Det har gett en nettoökning av föreningens lånekostnader på ca 80.000 kr/år.

För att finansiera de relativt omfattande underhållsåtgärderna i fastigheten under året (bland annat nytt avloppssystem under mark) har, förutom årets driftsöverskott, ca 1,3 miljoner kr av föreningens kassa tagits i anspråk. Föreningens kassabehållningen var vid utgången av året ca 6,3 miljoner kr.

Alla hyreslokaler i föreningen har varit uthyrda under året, med treåriga kontraktstider.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften för medlemmarna med 4 % från den 1 januari 2025. Skälet är främst ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån. Under åren fram till och med 2029 behöver ytterligare ett antal lån, som i dag har fördelaktigt låg ränta, successivt läggas om till nya lån med en högre ränta. Vi bedömer därför att det blir nödvändigt med vissa årliga höjningar av årsavgiften för medlemmarna i föreningen under de närmaste åren för att täcka de ökade räntekostnaderna, samtidigt som föreningen behöver se över kostnaderna för drift och underhåll i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Vid årsstämman i maj 2025 beslutades om en ändring i föreningens stadgar (§ 9] som innebär att överlåtelseavgift och pantsättningsavgift höjs så att de täcker föreningens faktiska administrativa kostnader för hanteringen.

Föreningen har under året genomfört flera underhållsåtgärder i fastigheten: installation av ett nytt avloppssystem för spill- och dagvatten under jord på gården, åtgärder för att komma till rätta med problem med fukt i källaren, underhållsmålning av fönster och entrédörrar till föreningens hyreslokaler i bottenplanet, byte av entréport Husargatan 2 och renovering av kök i en av föreningens hyreslokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 936 413	5 742 221	5 431 735	5 254 087
Resultat efter fin. poster	207 961	416 628	433 307	159 400
Soliditet (%)	38	38	38	37
Yttre fond	2 258 097	1 932 369	1 574 899	1 553 609
Taxeringsvärde	143 875 000	126 438 000	126 438 000	126 438 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	826	788	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	82,5	82,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 433	9 481	9 528	9 878
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 618	8 661	8 704	8 898
Sparande / kvm totalyta, kr	332	337	279	303
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	27	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	150	147	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	42	39	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	217	213	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,59	1,17	-
Räntekänslighet (%)	11,42	12,03	12,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 247 003	-	-	39 247 003
Upplåtelseavgifter	3 120 076	-	-	3 120 076
Fond, yttre underhåll	1 932 369	-105 891	1 128 474	3 060 843
Balanserat resultat	-8 780 992	522 525	-1 128 474	-9 492 838
Årets resultat	416 628	-416 628	207 961	207 961
Eget kapital	35 935 084	0	207 961	36 143 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 258 467
Årets resultat	207 961
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 234 371
Totalt	-9 284 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	399 948
Balanseras i ny räkning	-8 884 929

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 936 413	5 742 221
Övriga rörelseintäkter	3	196 595	21 383
Summa rörelseintäkter		6 133 008	5 763 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 040 137	-2 643 472
Övriga externa kostnader	9	-274 102	-399 782
Personalkostnader	10	-134 927	-139 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 716	-1 483 716
Övriga rörelsekostnader		-46 895	0
Summa rörelsekostnader		-4 979 776	-4 666 650
RÖRELSERESULTAT		1 153 232	1 096 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		177 583	233 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 122 854	-913 721
Summa finansiella poster		-945 271	-680 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 961	416 628
ÅRETS RESULTAT		207 961	416 628

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	84 795 677	86 279 393
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	3 154 116	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 949 794	86 279 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 949 794	86 279 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 046	60 844
Övriga fordringar	15	906 392	1 414 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	149 544	222 881
Summa kortfristiga fordringar		1 119 982	1 698 446
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 502 394	6 327 766
Summa kassa och bank		5 502 394	6 327 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 622 376	8 026 212
SUMMA TILLGÅNGAR		94 572 170	94 305 606

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 367 079	42 367 079
Fond för yttre underhåll		3 060 843	1 932 369
Summa bundet eget kapital		45 427 922	44 299 448
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 492 838	-8 780 992
Årets resultat		207 961	416 628
Summa ansamlad förlust		-9 284 877	-8 364 364
SUMMA EGET KAPITAL		36 143 045	35 935 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 545 096	42 205 200
Summa långfristiga skulder		39 545 096	42 205 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 375 000	15 002 196
Leverantörsskulder		547 170	215 009
Skatteskulder		19 830	13 672
Övriga kortfristiga skulder		1 198	20 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	940 830	913 590
Summa kortfristiga skulder		18 884 028	16 165 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 572 170	94 305 606

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 153 232	1 096 955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 483 716	1 483 716
	2 636 948	2 580 671
Erhållen ränta	189 776	274 771
Erlagd ränta	-1 124 192	-946 369
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 702 533	1 909 073
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 203	-153 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	347 240	32 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 048 570	1 788 026
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 154 116	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 154 116	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	25 313
Amortering av lån	-287 300	-308 613
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-287 300	-283 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 392 846	1 504 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 737 477	6 232 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 344 631	7 737 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drottningtorget Dragonen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,72 - 5,00 %
Hissar	3,14 %
Yttertak	1,62 %
Stamledningar VA	2,72 %
Ventilation	3,14 %
Dörrar & portar	2,39 %
Stomme och grund	0,94 - 2,72 %
Stamledningar Värme	2,72 %
El	3,73 %
Fasader	1,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 929 096	4 694 890
Hysesintäkter lokaler	546 133	539 472
Hysesintäkter lokaler, moms	394 517	395 233
Hysesintäkter förråd	10 140	10 335
Bredband	64 260	63 300
Bredband moms	3 300	2 100
Hyses- och avgiftsrabatt	-25 500	-25 500
Dröjsmålsränta	61	356
Pantsättningsavgift	4 410	16 002
Överlåtelseavgift	8 232	14 949
Administrativ avgift	1 764	931
Vidarefakturerade kostnader	0	30 155
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	5 936 413	5 742 221

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	0	21 383
Återbäring försäkringsbolag	7 674	0
Återvunnen moms	188 921	0
Summa	196 595	21 383

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 725	87 783
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 703	13 650
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 353	26 280
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 807
Städning enligt avtal	106 318	107 395
Städning utöver avtal	10 878	2 333
Hissbesiktning	7 440	6 121
Brandskydd	3 056	3 077
Myndighetstillsyn	42 082	34 140
Gårdkostnader	0	8 266
Gemensamma utrymmen	9 038	5 772
Soppantering	3 273	1 888
Snöröjning/sandning	21 324	25 618
Serviceavtal	9 334	10 001
Serviceavtal, hissar	10 375	0
Förbrukningsmaterial	854	1 391
Summa	347 751	342 522

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	4 584	1 750
Bostadsrättslägenheter	10 427	0
Tvättstuga	12 649	6 234
Trapphus/port/entr	8 061	836
Källarutrymmen	21 771	0
Soppantering/återvinning	4 228	4 816
Dörrar och lås/porttele	46 666	27 967
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 456
VVS	14 677	31 956
Ventilation	0	18 250
Elinstallationer	4 919	10 171
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 641	0
Hissar	29 842	84 279
Fönster	4 082	49 982
Vattenskada	7 462	127 324
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 856
Summa	177 009	366 876

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	24 960	0
Stambyte	0	76 019
Entr/trapphus	0	2 038
Källare	170 345	0
Dörrar och lås	60 639	0
VVS	48 265	0
Ventilation	0	27 839
Tele/TV/bredband/porttelefon	-2	0
Fasader	106 734	0
Fönster	88 362	0
Summa	499 302	105 897

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	189 187	165 577
Uppvärmning	1 072 100	988 527
Vatten	287 735	278 286
Sophämtning/renhållning	55 860	68 745
Grovsopor	3 356	5 648
Summa	1 608 239	1 506 782

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 933	265
Kabel-TV	87 190	76 863
Bredband	57 454	70 676
Fastighetsskatt	184 258	173 590
Summa	407 836	321 394

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 034	3 680
Tele- och datakommunikation	5 484	-4 863
Juridiska åtgärder	5 916	7 734
Inkassokostnader	1 664	4 104
Förvaltningskostnader	1 048	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 052	20 479
Revisionsarvoden internrevisor	2 940	0
Styrelseomkostnader	1 280	11 336
Föreningskostnader	16 938	26 891
Förvaltningsarvode enl avtal	89 505	86 951
Överlåtelsekostnad	14 281	13 999
Pantsättningskostnad	5 270	18 023
Administration	9 752	4 213
Konsultkostnader	67 049	207 234
Bostadsrätterna Sverige	6 890	0
Summa	274 102	399 782

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	110 732	114 600
Arbetsgivaravgifter	24 195	25 080
Summa	134 927	139 680

Föreningen har ingen anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 122 484	913 254
Dröjsmålsränta	370	459
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	8
Summa	1 122 854	913 721

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 371 431	107 371 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 371 431	107 371 431
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 092 038	-19 608 322
Årets avskrivning	-1 483 716	-1 483 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 575 754	-21 092 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 795 677	86 279 393
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 847 300</i>	<i>16 847 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 974 000	76 401 000
Taxeringsvärde mark	55 901 000	50 037 000
Summa	143 875 000	126 438 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 027	169 027
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 027	169 027
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-169 027	-169 027
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 027	-169 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	3 247 113	0
Omfört till Byggnad	-92 997	0
Summa pågående arbeten	3 154 116	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 873	5 010
Momsavräkning	31 282	0
Transaktionskonto	836 040	605 033
Borgo räntekonto	6 197	804 678
Summa	906 392	1 414 721

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 594	23 019
Förutbet försäkr premier	80 064	78 933
Förutbet kabel-TV	22 427	21 658
Förutbet bredband	14 387	0
Upplupna intäkter	0	64 006
Upplupna ränteintäkter	23 072	35 265
Summa	149 544	222 881

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-04-30	2,95 %	6 718 896	6 918 896
Handelsbanken	2026-12-30	2,30 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2028-07-30	1,13 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	1,62 %	7 826 200	7 913 500
Handelsbanken	2028-12-01	2,53 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,72 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,08 %	9 375 000	9 375 000
Summa			56 920 096	57 207 396
Varav kortfristig del			17 375 000	15 002 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 483 596 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 932	1 079
Uppl kostn el	19 006	16 230
Uppl kostnad Värme	138 793	135 118
Uppl kostn räntor	64 916	66 254
Uppl kostn vatten	25 313	23 361
Uppl kostnad Sophämtning	6 042	5 908
Uppl kostnad arvoden	120 540	130 408
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 800	40 974
Förutbet hyror/avgifter	503 389	494 258
Beräkn arvode revision	21 099	0
Summa	940 830	913 590

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 730 000	59 730 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften för medlemmarna i föreningen med 2 % från den 1 januari 2026. Skälet är främst att föreningens räntekostnader kommer att fortsätta öka under 2026 då två fastighetslån på sammanlagt drygt 17 miljoner kr behöver läggas om. Byte av entréport Husargatan 4 och entrédörrar Drottningtorget 2 A & B utfördes i februari 2026. Kontrakt har tecknats med en ny hyresgäst till en av föreningens hyreslokaler (Drottningtorget 2 B) från den 1 juli 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

August Hörlén
Ledamot

Erik Brännström
Ledamot

Lars Niklasson
Ledamot

Linda Andersson
Ledamot

Mattias Svensson
Ledamot

Robin Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Senneby
Internrevisor

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 13:03

DOCUMENT ID:

r1xtqndDp-x

ENVELOPE ID:

SyYqn_w6Zg-r1xtqndDp-x

DOCUMENT NAME:

Brf Drottningtorget Dragonen, 769606-7177 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

a788dba2d9941a7f107f670cf51a7ac9343275ab86ccb141a713bab8769d1d0022db164e58904cbd2124912e645ecda3e027c1bec7dbac156eebb92e9b302ddc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robin Sakarias Johansson robin.johansson@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:39 23.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.198.72
2. Anders August Marcus Hörlén august@horlen.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:06 24.04.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.8.131.143
3. Linda Sandra Eva Andersson lindek91@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:04 24.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.137
4. ERIK Erling BRÄNNSTRÖM erik.brannstrom@brfdragonen.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:36 27.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.132
5. LARS NIKLASSON lars-niklasson@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:11 27.04.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.227.185
6. MATTIAS PER JOHAN KERR-SVENSSON matte_s_@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:32 27.04.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.36
7. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:45 28.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.93.34
8. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:19 28.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen, org.nr 769606-7177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drottningtorget Dragonen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Johan Senneby
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.04.2026 13:03

DOCUMENT ID:

S1ec5hODpbe

ENVELOPE ID:

HJYqhODTWI-S1ec5hODpbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Drottningtorget Dragonen 25.pdf
2 pages

SHA-512:

1fe80942490b9904a6ac6c61e50df1e32bf9180751b8e7
4f5cbcac3bd3acab6d264526e84625dd8301a710b2472
46f5080f48cd6f5aeb4ceef1ee99303ae0820

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan David Senneby johan.senneby@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2026 09:37 28.04.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.93.34
2. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	28.04.2026 10:19 28.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed