



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Dragonen i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716417-4109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragonen 1	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	garageplatser (p-platser)	3 800
29	förråd	154
12	lokaler (hyresrätt)	1 168
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	417
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 874
27	garageplatser (mc-platser)	340
1	Föreningslokal	52
Totalt 361 objekt		15 805

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 26 st 2 rok, 60 st 3 rok, 12 st 4 rok, 13 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rikard Bengtsson	Ordförande	2017-05-25	2025-05-13
Roland Johansson	Ledamot	2020-11-11	2025-05-13
Markus Lidfeldt	Ledamot	2023-05-01	2025-05-13
Oskar Anesten	Ledamot	2024-05-31	2026-05-13
Per Åke Nyberg	Ledamot	2022-05-19	2026-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rikard Bengtsson och Markus Lidfeldt.

Styrelsen har under året hållit 36 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas tvåledamöter i förening.

Revisorer har varit: Bo Smith vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sofie Wikström och Jessica Crona, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt 2 inlämnade fullmakter. Styrelsen fick mandat att ombilda hyreslokal på Armfeltsgatan 9 till bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-29.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under inledningen av 2024 har en översyn av elsystemet utförts. I samband med översynen så gjordes flertalet mindre el-arbeten. Därtill har ett byte av alla radiatorventiler utförts i januari 2024.

Taken på de två huskropparna har under hösten delvis renoverats genom att man tagit bort den ytrost som fanns och därefter målat taken. Föreningen har bytt leverantör för styrning av vårt värmesystem som kombinerar bergvärme med fjärrvärme. Därtill har en stamspolning utförts.

Pågående underhåll

Två av våra hyreslokaler som är vakanta kommer få nya ytskickt under början av 2025.

Framtida underhåll

Vi har under räkenskapsåret utvärderat sprinklersystemet i garaget och kommit fram till att flera sprinklerhuvuden behöver bytas.

Föreningen kommer på sikt kommer att behöva fortsätta med utbyte av tätskikt på hela innergården. Arbetet med tätskikten på den norra delen av gården färdigställdes vid årsskiftet 2019/2020. Underhållsbehov föreligger av garagens ytskikt samt eventuellt vissa förstärkande åtgärder, dock bedömer styrelsen att dessa arbeten gynnas av att göras efter att gårdsrenovering med utbyte av tätskikt är genomfört.

Vid de tillfällen lokalhyresgäster säger upp hyresavtal kommer de flesta lokaler vara i behov av renovering av ytskikt för att säkerställa att lokalerna är i sådant skick att nya lokalhyresgäster kan attraheras.

Övriga väsentliga händelser

Fyra av föreningens 12 lokaler är för närvarande vakanta. Ytterligare en lokal kommer bli vakant i slutet av 2025 då hyresgäst sagt upp avtalet per utgången av innevarande avtalsperiod. Styrelsen arbetar med att hitta hyresgäster för de lokaler vilka är eller kommer bli vakanta. Under inledningen av 2025 tillträder nya hyresgäster 1 av de 5 vakanta lokalerna.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har Riksbanken sänkt styrräntan från 4,0% till 2,75%. Föreningen har två lån med ett totalt belopp om 10 miljoner kr vars löptid förfallit under året. Föreningen har för dessa två ingått nya låneavtal med rörlig ränta och till en högre ränta än den tidigare bundna. Samtidigt har föreningen i slutet på året tecknat avtal om en bunden ränta på tre år för lån motsvarande 11,5 miljoner kr för att få en mer förutsägbar framtida räntekostnad.

Av föreningens totala fastighetslån på 53,5 miljoner kr är 29,5 miljoner upptagna med bunda ränteavtal vilka förfaller i omgångar fram till 2027. Föreningen har under 2024 fortsatt att amortera på fastighetslånen, 2,24 % per år för att minska räntekostnaderna. De långa räntorna förväntas plana ut under 2025 och därför överväger föreningen att binda fler av lånen under det kommande året.

Föreningens ekonomi är stabil och i nuläget med fallande räntor och inflation bedöms det inte föreligga något behov av att justera medlemsavgifterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 9 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	283	377	264	342
Skuldsättning, kr/kvm	4 649	4 759	4 712	4 712	4 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 199	5 315	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	189	155	146	151	101
Årsavgifter, kr/kvm	622	590	569	568	569
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	50	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	1 053	1 009	988	961
Nettoomsättning, tkr	11 455	11 887	11 769	11 529	11 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 052	-843	876	-1 033	-265
Soliditet, %	37	38	38	37	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar, som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 297 473 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 457 600	0	0	15 457 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 245 000	0	0	2 245 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 417 259	0	-380 711	8 036 548
S:a bundet eget kapital, kr	26 119 859	0	-380 711	25 739 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 083 130	-843 329	380 711	9 620 512
Årets resultat, kr	-843 329	843 329	-2 052 191	-2 052 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 239 801	0	-1 671 480	7 568 321
S:a eget kapital, kr	35 359 660	0	-2 052 191	33 307 469

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 930 711 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	9 239 801
Årets resultat, kr	-2 052 191
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	930 711
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 568 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 568 321
------------------------------------	------------------

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 454 812	11 887 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 813	220 043
Summa Rörelseintäkter		11 519 625	12 107 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 168 320	-6 942 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-993 014	-817 435
Personalkostnader	Not 6	-435 657	-344 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 453 412	-3 471 800
Summa Rörelsekostnader		-12 050 403	-11 576 604
Rörelseresultat		-530 778	530 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	66 953	4 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 588 366	-1 378 405
Summa Finansiella poster		-1 521 413	-1 374 138
Resultat efter finansiella poster		-2 052 191	-843 329
Resultat före skatt		-2 052 191	-843 329
Årets resultat		-2 052 191	-843 329

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	84 542 941	87 392 043
Summa Materiella anläggningstillgångar		84 542 941	87 392 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		84 543 441	87 392 543

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 074	425 859
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 127 703	3 551 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	622 423	1 111 691
Summa Kortfristiga fordringar		3 834 200	5 089 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 852 786	1 052 297
Summa Kassa och bank		1 852 786	1 052 297
Summa Omsättningstillgångar		5 686 986	6 141 774
Summa Tillgångar		90 230 427	93 534 317



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 702 600	17 702 600
Fond för yttre underhåll	8 036 548	8 417 259
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	25 739 148	26 119 859

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 620 512	10 083 130
Årets resultat	-2 052 191	-843 329
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 568 322	9 239 801

Summa Eget kapital**33 307 470****35 359 661**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 300 000	18 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		16 300 000	18 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 200 000	36 700 000
Leverantörsskulder		904 164	375 294
Skatteskulder		179 040	389 279
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	733 889	739 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 605 864	1 971 009
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		40 622 957	40 174 656

Summa Skulder**56 922 957****58 174 656****Summa Eget kapital och skulder****90 230 427****93 534 317**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -530 778 530 809

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 453 412 3 471 800

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 453 412 3 471 800

Erhållen ränta

66 953 4 267

Erlagd ränta

-1 722 431 -1 222 770

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 267 156 2 784 106

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 752 261 -1 256 078

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 82 366 -997 734

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

834 627 -2 253 813

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 101 783 530 293

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -604 310 -4 529 714

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-604 310 -4 529 714

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 200 000 -300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 200 000 -300 000

Årets kassaflöde

297 473 -4 299 421

Likvida medel vid årets början

4 599 256 8 898 677

Likvida medel vid årets slut

4 896 729 4 599 256

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 0 tkr

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 definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 691 672	5 619 951
	Bredband	250 200	249 900
	Årsavgifter lokaler	460 308	454 830
	Hyror lokaler	2 437 018	2 399 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 198 648	3 015 997
	Hyror förbrukningsbaserad	24 967	3 823
	Hyror övrigt	140 208	120 692
	Övriga primära intäkter	280 516	346 634
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 483 537	12 211 743
	Avgiftsbortfall	-6	-227 600
	Hysesbortfall	-1 028 719	-96 772
	<i>Summa</i>	-1 028 725	-324 372
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 454 812	11 887 371

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 641	13 658
	Övriga sekundära intäkter	49 172	206 385
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	64 813	220 043

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-910 445	-809 012
	Snö och halk-bekämpning	-65 635	-191 409
	Reparationer	-710 131	-1 162 091
	Planerat underhåll	-930 711	-624 117
	Försäkringsskador	-61 016	-189 036
	El	-732 189	-689 857
	Uppvärmning	-1 040 448	-769 246
	Vatten	-398 290	-319 295
	Sophämtning	-264 887	-263 594
	Fastighetsförsäkring	-247 601	-235 267
	Kabel-TV och bredband	-390 049	-403 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-796 200	-790 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-506 111	-475 041
	Övriga driftkostnader	-114 608	-21 143
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 168 320	-6 942 668

I årets uppvärmning ingår överruttagsavgift med 272 tkr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-415 612	-332 573
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-158 927	-223 167
	Administrationskostnader	-88 134	-102 620
	Extern revision	-33 057	-27 500
	Konsultkostnader	-19 250	0
	Medlemsavgifter	-24 510	-23 510
	Föreningsverksamhet	-4 139	-16 464
	Övriga förvaltningskostnader	-249 386	-91 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-993 014	-817 435

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-4 830
	Övriga arvoden	-326 500	-257 460
	Sociala avgifter	-104 157	-82 412
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-435 657	-344 702
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 582	2 535
	Ränteintäkter kortfristiga placeringar	41 829	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 541	1 732
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 953	4 267
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 580 458	-1 353 870
	Övriga räntekostnader	-7 908	-24 535
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 588 366	-1 378 405

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 957 958	116 265 563
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 908 139	9 908 139
	Årets investeringar	604 310	7 692 395
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 020 407	135 416 097
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 024 054	-44 552 255
	Årets avskrivningar	-3 453 412	-3 471 799
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 477 466	-48 024 054
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 542 941	87 392 043
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	365 000 000	365 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	22 800 000	22 800 000
	<i>Summa</i>	566 800 000	566 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 000 000	55 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 043 943	3 546 959
	Övriga fordringar	83 760	4 968
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 127 703	3 551 927
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	622 423	1 111 691
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	622 423	1 111 691
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	7 435	45 341
	Bankkonto 2	12 412	6 956
	Bankkonto 5	786 211	0
	Bankkonto 6	1 046 727	1 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 852 786	1 052 297

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,03%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	3,16%	2025-06-19	2 000 000	0
Nordea	3,12%	2025-05-22	8 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-08	6 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-08	8 000 000	0
Nordea	2,75%	2027-11-17	11 500 000	1 200 000
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
			53 500 000	1 200 000
Långfristig del			22 300 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 000 000	
Kortfristig del			31 200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,38%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,03%	2025-04-16	6 000 000	0
Nordea	3,16%	2025-06-19	2 000 000	0
Nordea	3,12%	2025-05-22	8 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-08	6 000 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-08	8 000 000	0
Nordea	2,75%	2027-11-17	11 500 000	1 200 000
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
			53 500 000	1 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 000 000	
Kortfristig del			31 200 000	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	238 287	315 749
	Momsskuld	449 202	390 115
	Källskatt	0	1 575
	Övriga kortfristiga skulder	46 400	31 634
	<i>Summa Övriga skulder</i>	733 889	739 073
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	920 420	1 074 002
	Upplupna räntekostnader	92 029	226 094
	Övriga upplupna kostnader	593 415	670 913
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 605 864	1 971 009

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Stockholm, org.nr. 716417-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dragonen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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, medelförvaltningen 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Smith
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RIKARD BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:15:47



ROLAND JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:46:28



MARKUS LIDFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:35:35



OSKAR ANESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:47:30



PER ÅKE NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:33:58



BO SMITH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:21:37



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:29:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO SMITH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:56:50



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:20:22



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.