

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DRAGONEN I UPPLANDS VÄSBY

Org.nr: 769605-7400

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Underskrifter	20

ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING DRAGONEN I UPPLANDS VÄSBY, 769605-7400, med säte i Upplands Väsby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att framja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Vilunda 1:245 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda byggnader med 53 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2005.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Leverantör

Förvaltning Ekonomisk	Renew Service
Förvaltning Teknisk administrativt	Renew Service
Förvaltning Fastighetsskötsel	Renew Service
Vinterunderhåll	Renew Service
Fastigetsstädning	Renew Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	E-ON
Vatten/Avlopp	Roslagsvatten
Kabel TV, Bredband och IP telefoni	Tele 2
Sommarunderhåll	Floras Trädgårdsservice
Service Garage	UNA Portar
Klottersanering	BID
Nyckelservice	Väsby Lås och Larm
Maskinservice Tvättstuga	Söderkyl
Service Hiss, Port och Dörrunderhåll	Kone
Käll- och avfallssortering	Upplands Väsby
Helpdes Elbils boxar	E-Fuel

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m ²)
Bostäder Bostadsrätt	53	3 482
P-Platser, varav 9 st med laddbox	37	0
Garageplats	4	0
Lokal	3	147
		3 629

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8 st	17 st	26 st	2 st

Föreningens adresser:

Dragonvägen 31
Dragonvägen 33
Dragonvägen 35
Dragonvägen 37

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Socialdemokraterna i Upplands-Väsby	77.5	2025-12-31
Socialdemokraterna i Upplands-Väsby	25	2026-12-11
Golden Sax Barbershop	44.5	2026-12-11

Föreningen har en garagebyggnad med p-platser inne och ute med motorvärmplatser samt förberedd att utöka med elbils laddboxar. Föreningen har *servitutet och ansvarar för skötsel och service av byggnaden.

*Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annans fastighet för ett specifikt ändamål.

Följande föreningar ingår i denna servitut:

17% - Brf Dragonen med 4 platser
48% - Brf Vilunda Park med 11 platser
35% - Brf Vilunda Gård med 8 platser

Driftskostnader för garaget med fastighetsbeteckning Gamla Väsby samfällighet, GA 24 fördelas i enlighet med ovan procentuell fördelning och vidaredebiteras av HSB Brf Dragonen.

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m.
Ordförande	Lars-Henrik Fossto	årsstämma 2025
Ledamot	Elisabeth Wahlström	årsstämma 2025
Ledamot	Mikael Carlenstam	årsstämma 2026
Ledamot	Mikko Henrik Saarinen	årsstämma 2025
Ledamot	Vilma Lagebro	årsstämma 2026
Ledamot	Marcus Eriksson , HSB Ledamot	årsstämma 2025
Suppleant	Annica Molin Espesfall	årsstämma 2025
Suppleant	Anders Jansson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening av Firman tecknas två i förening av Elisabeth Wahlström, Lars-Henrik Fossto, Mikael Carlenstam och Mikko Henrik Saarinen.

Revisorer

Intern revisor	Glenn Hansson
Extern revisor	Andreas Holman Kungsbron Borevision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna hölls oförändrade, från den 1 januari 2024.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 8 stycken överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp.

Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 75 medlemmar.

Antalet medlemmar vid årets slut var 76.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft en välbesökt trivselkväll 3 september, utomhus med städning, grillning och fika.

Styrelsens ord

Styrelsens uppdrag i en bostadsrättsförening är att förvalta fastigheten och föreningens ekonomi på ett ansvarsfullt sätt. Vårt mål är att säkerställa en trygg och välskött boendemiljö samtidigt som vi följer underhållsplanen i takt med fastighetens behov.

Det innebär att vi löpande fattar beslut som gynnar föreningens långsiktiga ekonomi och våra medlemmars bästa.

Ny ekonomisk förvaltning och fortsatt medlemskap i HSB

Vid årsskiftet 2024 övergick föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning till Renew Service AB.

Trots bytet av förvaltare kvarstår föreningen som medlemsförening i HSB, vilket ger oss fortsatt tillgång till deras expertis och stöd.

Ekonomi och lånestruktur

Under 2024 har föreningen genomfört omskrivning av lån i oktober och december, vilket har lett till lägre räntekostnader. En utmaning under året har varit att budgeterade kostnader för el, vatten, uppvärmning och sophämtning inte slog igenom fullt ut under 2023, utan fick sin effekt först under 2024. Som en konsekvens av detta har föreningen haft ett amorteringsfritt år, men trots detta blev utfallet bättre än prognosen.

Energieffektivisering och fastighetsunderhåll

För att minska energikostnaderna och förbättra belysningen har föreningen uppgraderat all belysning i trapphus, utomhuspollare och gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga, soprum och cykelförråd, till LED. Denna åtgärd har resulterat i en minskning av elkostnaderna för belysning med 25 %. Under året har vi även genomfört viktiga underhållsåtgärder, bland annat åtgärdat en spricka i fasaden i juli 2024.

Dessutom påbörjades projektering av en omgestaltning av lekplatsytan, där de boende kommer att få möjlighet att lämna synpunkter och önskemål.

En dialog kommer även att föras kring eventuella förbättringar av innergården och åtgärder för grindarna in mot gården.

Trygghet och boendemiljö

Styrelsen arbetar aktivt för att skapa en trygg boendemiljö för våra medlemmar.

Under december 2024 genomfördes en trygghetsbesiktning via Tryggare Väsby, med goda resultat. Vi har under året även hanterat ett fall av ohyra i en av föreningens lägenheter. Tyvärr anmäldes detta för sent enligt försäkringsvillkoren, vilket innebar att saneringskostnaden belastade årets resultat.

Vid årsskiftet 2024/2025 drabbades entrédörren på Dragonvägen 33 av glaskross, och åtgärder för att reparera skadan beräknas vara klara i januari 2025.

Boende och andrahandsuthyrning

Under 2024 har omsättningen av lägenheter varit högre än tidigare år. Detta har främst berott på naturliga skäl såsom flytt till äldreboenden och dödsfall. Under året har föreningen även haft en andrahandsuthyrning.

Vi ser även en ökad efterfrågan på elbilsaddning, och vid årets slut var totalt sex elbilsboxplatser uthyrda.

Framåtblick

Föreningen står inför flera spännande och viktiga projekt framöver, där vi fortsätter att arbeta långsiktigt för att säkerställa en stabil ekonomi och en attraktiv boendemiljö.

Vi tackar våra medlemmar för ert engagemang och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under kommande år.

Styrelsen för HSB Brf Dragonen

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en aktiv underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den **2024-05-08**.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År Åtgärd

2024 Tvätt av ståldörrar, skärmtak och fönsterbleck utmed Dragonvägen 31-37

Historiskt genomfört underhåll

År Åtgärd

2023 Inköp av hjärtstartare.
2023 Ny ledbelysning i trapphus, utomhuspollare och gemensamma utrymmen
2023 Målning av fönstergaller i garaget.
2023 Målning av vindskivor på fastigheten.
2022 Väggreparation port 33 för ny automatisk dörrstängare
2022 Radonmätning
2022 Nytt staket vid garaget
2022 Installation av 9 st boxar för elbilsladdning
2022 Byte av cirkulationspump för varmvatten
2022 Byte av motoriserade ventiler i värmesystemet
2020 Stamspolning
2019 Reparation av DUC, drift undercentral samt injustering av värmekurva
2019 Övergång till matavfallssortering
2018 Byte av port inpasseringssystem och installation av porttelefoni
2018 2 st Cykelsnurror till cykelrum
2015 Stamspolning
2015-2016 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet eller avsättas i enlighet med vad stadgarna säger.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett plusresultat om 97 tkr.

För 2025 höjs avgifterna med 2%.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.

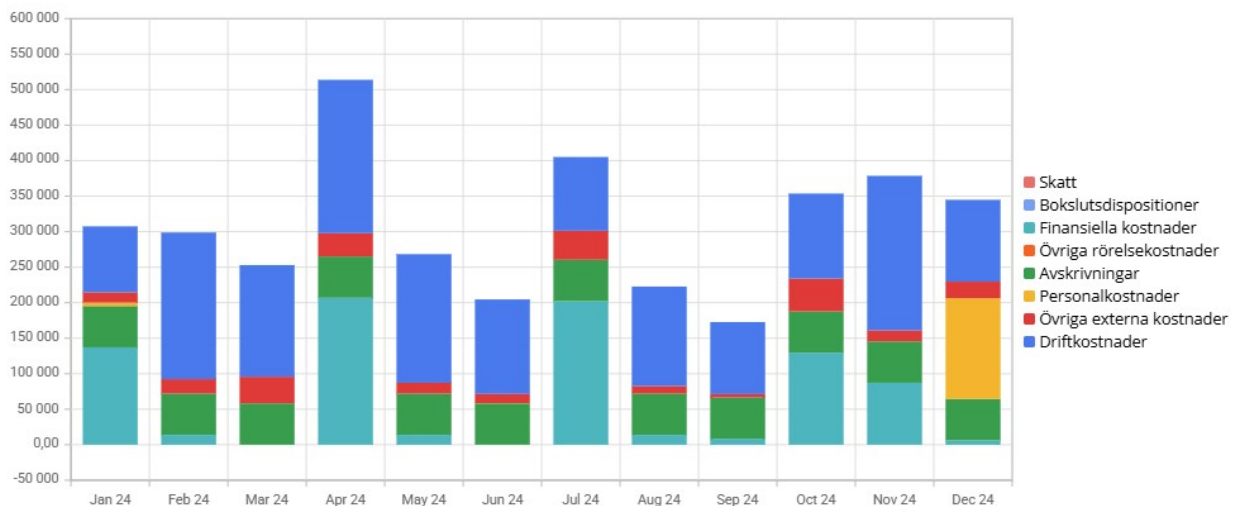
Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras p g a oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2025	Restaurera lekplats och gemensamhetsyta, stänga och sätta lås i grindar
2025	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) på lokaler
2025	Stamspolning av lägenheter
2025	Utredning och eventuell etablering ny lekplats samt gemensam yta

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 857	3 874	3 454	3 179
Årets resultat	135	476	85	349
Skuldsättning / kvm totalyta	8 749	8 749	8 886	9 087
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 118	9 118	0	0
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	254	177	0	0
Snittränta, %	2.7	2.7		
Räntekänslighet	9.6	9.6	11	12
Soliditet, %	60	60	59	59
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	950	951	859	789
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	82	0	0
Energikostnad / kvm	220	213	182	173
Sparande / kvm	239	337	273	291

Kostnader per kategori



NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Upplåtelseavgif	Yttre Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 924 006	4 680 000	3 254 934	934 838	475 822
Disposition enligt stämma			494 050	475 822	-475 822
Balanseras i ny räkning				-494 050	
Årets resultat					134 812
Vid årets slut	38 924 006	4 680 000	3 748 984	916 610	134 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 410 660
Årets resultat före fondförändring	134 812
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-494 050
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	1 051 422

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	1 051 422
Totalt	1 051 422

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 857 062	3 874 418
Övriga rörelseintäkter	3	21 428	148 008
Summa Rörelseintäkter		3 878 490	4 022 426
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-1 790 628	-1 918 728
Övriga externa kostnader	5	-299 954	-251 030
Styrelsearvoden	6	-135 963	-101 461
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-698 504	-698 504
Summa Rörelsekostnader		-2 925 049	-2 969 723
RÖRELSERESULTAT		953 441	1 052 703
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	8	65 289	39 266
Räntekostnader	9	-883 918	-616 147
Summa Finansiella poster		-818 629	-576 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 812	475 822
ÅRETS RESULTAT		134 812	475 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	75 048 852	75 747 355
Summa materiella anläggningstillgångar		75 048 852	75 747 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 048 852	75 747 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 284	21 335
Övriga fordringar	11	24 520	3 287 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 397	67 659
Summa kortfristiga fordringar		129 201	3 376 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	5 856 278	1 788 862
Summa kassa och bank		5 856 278	1 788 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 985 479	5 165 189
SUMMA TILLGÅNGAR		81 034 331	80 912 544

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 924 006	38 924 006
Upplåtelseavgifter		4 680 000	4 680 000
Underhållsfond		3 748 984	3 254 934
Summa bundet eget kapital		47 352 990	46 858 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		916 610	934 838
Årets resultat		134 812	475 822
Summa fritt eget kapital		1 051 422	1 410 660
SUMMA EGET KAPITAL		48 404 412	48 269 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14	16 985 952	14 762 480
Summa långfristiga skulder		16 985 952	14 762 480
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 985 952	14 762 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14	14 762 480	16 985 952
Leverantörsskulder		265 302	91 454
Skatteskulder		7 661	9 711
Övriga skulder	15	103 689	87 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	504 835	706 283
Summa kortfristiga skulder		15 643 967	17 880 464
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 643 967	17 880 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 034 331	80 912 544

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	953 411	1 052 703
Återföring av avskrivningar	698 504	698 504
Summa	1 651 915	1 751 207
Erhållen ränta	65 289	39 266
Erlagd ränta	-883 918	-557 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 286	1 233 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
+ Minskning /- Ökning av rörelsefordringar	-7 552	6 173
- Minskning /+ Ökning av rörelseskulder	-12 997	35 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	812 737	1 274 549
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	812 737	774 549
Likvida medel vid årets början	5 043 540	4 268 990
Likvida medel vid årets slut	5 856 277	5 043 540

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen för året visar siffror som skiljer sig från föregående år, vilket beror på att föreningen har bytt ekonomisk förvaltning. I samband med detta har en ny kontoplan implementerats, vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2024:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 i anspråkstagande 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 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 333 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har ändrats fr o m år 2024 att planerat underhåll redovisas separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år
Mark	Skrivs inte av

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 292 843	3 287 402
Hyror lokaler	312 745	293 656
Hysesintäkter garage	14 640	98 020
Hysesintäkter p-platser	191 930	165 190
Debiterade elkostnader	14 743	23 330
Övriga intäkter	30 162	6 820
Totalt nettoomsättning	3 857 062	3 874 418

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	148 008
Övriga intäkter	21 428	0
Totalt övriga rörelseintäkter	21 428	148 008

Not 4. Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	501 232	453 289
Vatten och avlopp	137 531	149 575
Sophämtning	128 441	97 615
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Fastighetsstäd	73 117	72 016
Trädgårdsskötsel	106 387	77 203
Bredband/kabel-TV	114 231	115 026
Fastighetsförsäkring	39 101	33 817
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 881	103 387
Reparationer	317 417	595 847
Fastighetsel	127 272	139 561
Övrig funktionell anläggningsservice	48 466	0
Samfällighetskostnader	30 356	7 508
Snöröjning/sandning	73 195	73 883
Totalt driftskostnader	1 790 628	1 918 728

Not 5. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	33 331	30 708
Ekonomisk och teknisk förvaltning	201 611	165 598
Revisionsarvode	23 234	13 195
Tele och post	22 460	17 827
Bankkostnader	6 397	0
Föreningsomkostnader	12 922	23 702
Totalt övriga externa kostnader	299 954	251 030

Not 6. Styrelsearvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	106 500	81 750
Sociala kostnader	29 463	19 711
Totalt styrelsearvoden	135 963	101 461

Not 7. Avskrivning av anläggningstillgångar

 Avskrivning byggnader och markanläggningar
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
698 504	698 504
698 504	698 504

Not 8. Ränteintäkter

 Ränta från bank
 Övriga ränteintäkter
Totalt ränteintäkter

2024	2023
64 636	1 521
653	37 745
65 289	39 266

Not 9. Räntekostnader

 Räntekostnader långfristiga skulder
 Övriga finansiella kostnader
Totalt räntekostnader

2024	2023
883 412	613 740
506	2 407
883 918	616 147

Not 10. Byggnader och mark
Ingående anskaffningsvärden

 Byggnader
 Mark

2024-12-31 **2023-12-31**

 79 845 006 79 845 006
 4 500 000 4 500 000

Utgående anskaffningsvärden
84 345 006 **84 345 006**
Ingående avskrivningar

 Ingående avskrivningar
 Årets avskrivning på byggnader

 - 8 597 650 - 7 899 146
 - 698 504 - 698 504

Utgående avskrivningar
-9 296 154 **-8 597 650**
Utgående redovisat värde
75 048 852 **75 747 356**
Varav

 Byggnader
 Mark

 79 845 006 79 845 006
 4 500 000 4 500 000

Taxeringsvärden

 Taxeringsvärde byggnader
 Taxeringsvärde mark

 56 569 000 56 569 000
 15 948 000 15 948 000

72 517 000 **72 517 000**
Uppdelning av taxeringsvärde

 Bostäder
 Lokaler

 70 600 000 70 600 000
 1 917 000 1 917 000

72 517 000 **72 517 000**
Not 11. Övriga fordringar

 HSB avräkningskonto
 Skattekonto
Summa
2024-12-31 **2023-12-31**

 0 3 254 678
 24 520 32 655
24 520 **3 287 333**
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

 Förutbetald Kabel TV
 Förutbetald fastighetsförsäkring
Summa
2024-12-31 **2023-12-31**

 28 562 28 750
 40 835 38 909
69 397 **67 659**

Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	150
Swedbank (transaktionskonto)	1 178 853	204 373
Handelsbanken (sparkonto)	4 677 425	1 584 339
Summa	5 856 278	1 788 862

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 796378	2026-12-01	2,41 %	3 990 000	3 990 000
Stadshypotek 796380	2026-12-01	2,41 %	5 605 952	5 605 952
Stadshypotek 416064	2025-12-01	0,86 %	6 432 480	6 432 480
Stadshypotek 777263	2027-10-30	2,73 %	7 390 000	7 390 000
Stadshypotek 636340	2025-10-30	4,40 %	8 330 000	8 330 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 748 432	31 748 432
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 762 480	-16 985 952
			16 985 952	14 762 480

Not 15. Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	-30 000	-30 000
Momsskuld	-41 008	-57 064
Förskott medlemmar	-12 141	0
Övriga skulder	-20 540	0
Summa	-103 689	-87 064

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen räntekostnad	-70 846	-96 548
Förutbetalda Hyra & Avgift	-328 709	-230 706
Upplupna revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Upplupen el	-13 304	-26 956
Upplupen värme	-64 931	-121 177
Upplupen hissavtal	0	-62 500
Upplupen övrigt	-7 045	-148 397
Summa	-504 835	-706 284

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars-Henrik Fossto
Ordförande

Elisabeth Wahlström
Ledamot

Mikael Carlenstam
Ledamot

Mikko Henrik Saarinen
Ledamot

Vilma Lagebro
Ledamot

Marcus Eriksson , HSB Ledamot
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Glenn Hansson
Intern revisor

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



Brf Dragonen Årsredovisning 2024.pdf

(357105 byte)
SHA-512: da488ad65be08a1b6f77e4f89e576b30ee96e
64d8eee078db60657b67dc9ce603437bef200b689511e9
b2eeb0116521304ad4adbd432059e453728abb4f24417

Underskrifter

2025-03-28 15:17:12 (CET)



Lars Henrik Fossto, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 17:00:23 (CET)



Elisabeth Wahlström, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 17:02:50 (CET)



Per Mikael Carlenstam, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 17:31:35 (CET)



Mikko Henrik Saarinen, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-02 11:21:29 (CET)



Vilma Maria Lagebro, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 20:22:42 (CET)



Marcus Eriksson, HSB Ledamot

Undertecknat med SMS

2025-04-09 16:28:42 (CET)



Glenn Hansson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 10:21:53 (CET)



Andreas Holman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e399c701e7b4d1c5dc7fa43a7dd4abfbd1b2ffea05fbf719c141a64971f0568881483fd28de740f185a3f244cf0cc77d8bfd3f31e770f4ca7afc09d2523bfb2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby, org.nr. 769605-7400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Upplands Väsby 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 revisions sed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Upplands Väsby 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 revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Hansson
Av föreningen vald revisor



Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



Revisionsberättelse HSB Brf Dragonen i
Upplands Väsby.pdf

(112642 byte)
SHA-512: 054fff2a6f3e82ce490ab5de55d1120a74b68
50dde0d3740506f4217a263d3ca506dacc5eb7754f64a8
f09f0f15996f26391c90dec22ad83b7b6aef6f3451d7b

Underskrifter

2025-04-24 13:20:43 (CET)



Glenn Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 14:15:49 (CET)



Andreas Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6918a18f49c9dd614c3d0dda4769ec4f35975ad9e6aabc76e60770e415fd0fd1a2ab3474c6ce8ebd48e3b7bd14f80016e82476278f190b81dbe99c1557210
c7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.