



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dragonen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dragonen i Märsta med säte i SIGTUNA org.nr. 714800-0222 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:188	1963-01-01	1964
Sätuna 3:189	1963-01-01	1900 och 1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lokaler (hyresrätt)	133
43	förråd	75
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 682
32	garageplatser	471
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	276
Totalt 290 objekt		13 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 22 st 2 rok, 87 st 3 rok, 42 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Carlsson	Ordförande	2021-06-16	
Yvonne Öhrling	Ledamot	2023-02-11	2024-06-26
Maria Karlsson	Ledamot	2018-12-24	
Hesam Shakeri	Ledamot	2024-09-18	
Martin Steen	Ledamot	2022-06-16	
Henrik Albertsson	Ledamot	2022-06-16	
Carl-Henrik Sjöstedt	Suppleant	2021-06-16	
Liselotte Jakobson	Suppleant	2024-05-21	
Therese Pettersson	Suppleant	2023-05-22	2024-01-25
Katherine Steen	Suppleant	2021-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Carlsson, Henrik Albertsson, Carl-Henrik Sjöstedt, Katherine Steen och Lise-Lotte Jacobson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Carlsson, Maria Karlsson, Martin Steen och Henrik Albertsson.

Revisorer har varit: Åke Wiklund med Tiina Declercq som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Edvind Nygaard, Lena Hedzén och Maj Inger Sjöstedt valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-03.

Nytt låssystem med tagg och digitalt bokningssystem av tvättstugor
Ventilationsbyte från självdrag till mekanisk frånluft för att förbättra inomhusklimatet
Ny belysning över bilparkeringen och miljöhusen

...
...
...
...
...



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Relining av avloppstammar
2014	Byte av vattenrör
2015	Nya balkonger med inglasning
2016	Renovering av gårdar med nya planteringar av blommor och buskar
2017	Renovering och isolering av husgavlar slutfördes 2019
2019	Installation av bergvärme och solpaneler
2021	Installation av rumsgivare för värmestyrning i lägenheterna
2022	Installation av 6st laddare för elbilar
2023	Fönsterbyte
2024	Nytt låssystem med taggar och digital bokning av tvättstugor
2024	Ny belysning över parkeringen
2024	Byte av ventilation i alla lägenheter, från självdrag till mekanisk frånluft

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av miljöhus
2025	Renovering av bastu och duschrum
2025	Byte till LED-belysning i trapphus och källare
2028	Ovk obligatorisk ventilations kontroll
2029	Energideklaration
2029	Spolning av avloppskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	252	247	308	319	282
Skuldsättning, kr/kvm	3 713	3 708	2 870	1 858	1 912
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 886	3 986	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	166	150	97	104	155
Årsavgifter, kr/kvm	921	863	750	711	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	859	846	822	786
Nettoomsättning, tkr	12 530	11 839	11 241	10 889	10 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	614	1 299	2 148	2 240	1 592
Soliditet, %	30	28	33	40	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

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	1 053 250	0	0	1 053 250
Underhållsfond, kr	9 296 999	0	784 613	10 081 612
S:a bundet eget kapital, kr	10 350 249	0	784 613	11 134 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 707 720	1 299 210	-784 613	11 222 317
Årets resultat, kr	1 299 210	-1 299 210	613 895	613 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 006 930	0	-170 718	11 836 212
S:a eget kapital, kr	22 357 179	0	613 895	22 971 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 657 000 kr samt ianspråktagande skett med 872 387 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	11 726 180
Årets resultat, kr	613 895
Reservation till underhållsfond, kr	-1 230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	726 137
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 836 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 836 212

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 529 625	11 838 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	315 445	125 842
Summa Rörelseintäkter		12 845 071	11 964 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 983 997	-6 486 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-450 744	-478 655
Personalkostnader	Not 6	-297 035	-450 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 075 584	-1 992 429
Summa Rörelsekostnader		-10 807 360	-9 407 991
Rörelseresultat		2 037 711	2 556 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 713	257 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 497 529	-1 514 701
Summa Finansiella poster		-1 423 816	-1 257 285
Resultat efter finansiella poster		613 895	1 299 210
Resultat före skatt		613 895	1 299 210
Årets resultat		613 895	1 299 210

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	71 637 455	49 446 884
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	19 948 266
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 637 455	69 395 149
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		71 637 955	69 395 649

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 821	67 171
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 818 984	10 914 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	614 472	418 635
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 450 277	11 399 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	177 485	240 298
<i>Summa Kassa och bank</i>		177 485	240 298
Summa Omsättningstillgångar		5 627 761	11 640 246
Summa Tillgångar		77 265 717	81 035 895

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 053 250	1 053 250
Fond för yttre underhåll	10 081 612	9 296 999
Summa Bundet eget kapital	11 134 862	10 350 249
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 222 317	10 707 720
Årets resultat	613 895	1 299 210
Summa Fritt eget kapital	11 836 212	12 006 930
Summa Eget kapital	22 971 074	22 357 179

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1530 700 000	24 285 000
Summa Långfristiga skulder	30 700 000	24 285 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1619 661 500	27 366 500
Leverantörsskulder	965 331	3 881 169
Skatteskulder	40 490	35 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 171 162 986	1 207 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 764 335	1 903 465
Summa Kortfristiga skulder	23 594 642	34 393 716
Summa Skulder	54 294 642	58 678 716
Summa Eget kapital och skulder	77 265 717	81 035 895



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 037 711	2 556 496
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 075 584	1 992 429
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 075 584	1 992 429
-----------	-----------

Erhållen ränta

73 713	257 416
--------	---------

Erlagd ränta

-1 585 991	-1 260 603
------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 601 017	3 545 738
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-146 629	272 877
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 005 612	2 666 410
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-3 152 241	2 939 287
------------	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-551 224	6 485 024
----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 317 890	-28 016 677
---	------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-4 317 890	-28 016 677
------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 290 000	13 856 500
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 290 000	13 856 500
------------	------------

Årets kassaflöde

-6 159 113	-7 675 153
------------	------------

Likvida medel vid årets början

11 095 753	18 770 906
------------	------------

Likvida medel vid årets slut

4 936 640	11 095 753
-----------	------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 730 436	10 123 413
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	497 427	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	299 040	0
	Årsavgifter lokaler	390 516	368 412
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	14 792	0
	Hyror lokaler	105 736	103 636
	Hyror garage och parkeringsplatser	464 852	456 882
	Hyror förbrukningsbaserad	37 157	530 415
	Hyror informationsöverföring	0	300 580
	Hyror övrigt	13 264	15 423
	Övriga primära intäkter	100 350	73 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 653 569	11 971 863
	Avgiftsbortfall	0	-51 466
	Hysesbortfall	-123 944	-81 752
	<i>Summa</i>	-123 944	-133 218
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 529 625	11 838 645
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	202 393	10 100
	Övriga sekundära intäkter	113 052	115 742
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	315 445	125 842

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 256 779	-1 541 165
	Snö och halk-bekämpning	-195 285	-176 026
	Reparationer	-956 415	-605 112
	Planerat underhåll	-726 137	-146 250
	Försäkringsskador	-635 627	-56 342
	EI	-1 065 059	-1 032 349
	Uppvärmning	-671 455	-580 014
	Vatten	-508 679	-476 605
	Sophämtning	-379 463	-351 861
	Fastighetsförsäkring	-283 400	-246 434
	Kabel-TV och bredband	-354 952	-327 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-341 150	-333 770
	Förvaltningsavtalskostnader	-582 186	-584 842
	Övriga driftkostnader	-27 410	-27 629
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 983 997	-6 486 148
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-170 100	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 733	-40 011
	Administrationskostnader	-27 724	-116 544
	Extern revision	-23 250	-20 500
	Konsultkostnader	-79 750	-124 875
	Medlemsavgifter	-57 600	-54 800
	Föreningsverksamhet	-7 500	-8 710
	Övriga förvaltningskostnader	-29 088	-113 215
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-450 744	-478 655
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-219 498	-340 748
	Sociala avgifter	-69 537	-102 012
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-297 035	-450 760

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	68 875	256 326
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 838	1 090
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 713	257 416
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 497 289	-1 511 772
	Övriga räntekostnader	-240	-2 929
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 497 529	-1 514 701
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 835 334	62 023 316
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 106 040	4 106 040
	Årets investeringar	24 266 155	12 064 339
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 252 321
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 407 529	78 141 374
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 694 490	-27 954 382
	Årets avskrivningar	-2 075 584	-1 992 429
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	1 252 321
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 770 074	-28 694 490
	<i>Utgående redovisat värde</i>	71 637 455	49 446 884
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 135 000	4 135 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	640 000	640 000
	<i>Summa</i>	175 775 000	175 775 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 250 000	53 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 250 000	53 250 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	19 948 266	3 995 927
	Årets investeringar	4 317 889	15 952 339
	Omklassificering till byggnad	-24 266 155	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	19 948 266
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 759 155	10 855 454
	Övriga fordringar	59 829	58 687
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 818 984	10 914 141
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	614 472	418 635
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	614 472	418 635
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	177 485	240 298
	<i>Summa Kassa och bank</i>	177 485	240 298

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,07%	2027-07-30	14 325 000	300 000
Nordea	3,19%	2025-10-30	11 601 500	410 000
Nordea	3,41%	2028-06-21	14 475 000	300 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 700 000	200 000
Stadshypotek AB	0,76%	2025-07-30	7 260 000	80 000
			50 361 500	1 290 000

Långfristig del	30 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 861 500
Kortfristig del	19 661 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,07%	2027-07-30	14 325 000	300 000
Nordea	3,19%	2025-10-30	11 601 500	410 000
Nordea	3,41%	2028-06-21	14 475 000	300 000
Stadshypotek AB	0,89%	2026-06-30	2 700 000	200 000
Stadshypotek AB	0,76%	2025-07-30	7 260 000	80 000
			50 361 500	1 290 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 861 500
Kortfristig del	19 661 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	-4 100	-4 100
Momsskuld	1 012	5 984
Källskatt	0	5 025
Inre fond	1 148 599	1 194 508
Övriga kortfristiga skulder	17 475	5 594
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 162 986	1 207 011

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 000 025	1 016 611
	Upplupna räntekostnader	231 165	319 627
	Övriga upplupna kostnader	533 145	567 227
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 764 335	1 903 465

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 Märsta, org.nr. 714800-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dragonen i Märsta 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. Risker 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 Märsta 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Wiklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:57:57



HESAM SHAKERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:52:29



MARTIN STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:06:54



MARIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:39:54



HENRIK ALBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:53:06



ÅKE WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:37:04



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:59:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅKE WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:35:36



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:58:39



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.