

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen bostadsrättsförening
Dragonen 1
Org nr: 769631-4959



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Dragonen 1 för
härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-15. Ekonomisk plan registrerades 2018-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-12.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat hamnade på -566,5 tkr för verksamhetsåret. Det är framförallt avskrivning, räntekostnaden samt de taxabundna driftkostnaderna som påverkar resultatet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd, ger dock inte full kostnadstäckning bland annat p.g.a avskrivning av byggnaden.

Räntekostnaden är en tung post för föreningen under kommande räkenskapsår men kassaflödet förväntas ändå vara positivt.

Föreningen har nyttjanderätt s.k "garageköp" till ett visst antal p-platser i parkeringsgaraget Dragonskolan, Umeå enligt tecknat avtal med Upab.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 247% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 075 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 508 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spiltan 7 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 st flerbostadshus i fem våningar med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017-2018. Fastighetens adress är Dragongatan 5, 7 och 9 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	11	18	9	39

Dessutom tillkommer:

Handikapplats

3



Total tomtarea	3 235 m ²
Total bostadsarea	3 107 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

En förenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Enligt stadgarna skall en underhållsplan finnas och avsättning skall göras enligt plan.

Underhållsplan upprättades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 309 tkr för de närmast 10 åren.

Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 231 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 464 tkr (149 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen enligt senaste upprättad underhållsplan.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Anders Häggström	Ordförande	2025
Per Ekeståhl	Sekreterare	2026
Susanne Abrahamsson	Vice ordförande	2025
Anders Attefjord	Ledamot	2026
Ann Charlotte Holmgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Derny Häggström	Suppleant	2026
Göran Anundsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO Norr AB, Saga Palmgren	Auktoriserad revisor	2025
Helen Olovsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therese Karlsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rickard Abrahamsson, sammankallande	2025
Sofie Nylén	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,7 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 882 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

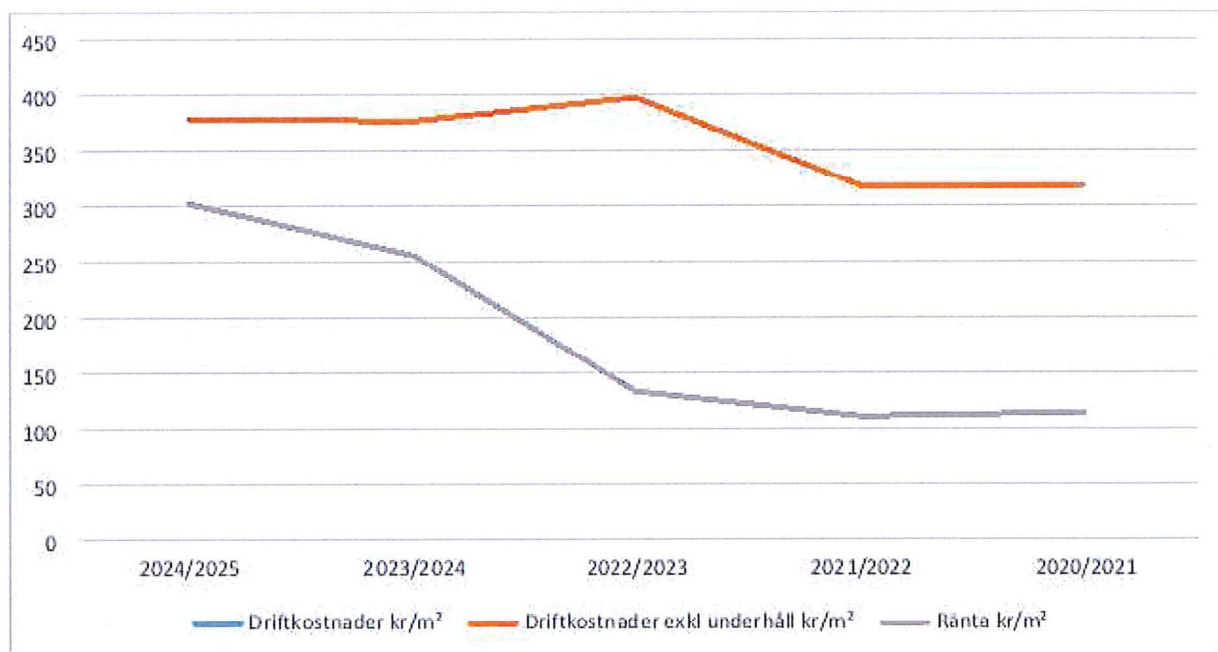


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 918	2 556	2 284	2 278	2 279
Resultat efter finansiella poster*	-567	-770	-712	-398	-384
Soliditet %*	75	75	75	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	810	725	723	724
Energikostnad kr/kvm*	158	157	140	133	141
Sparande kr/kvm*	164	98	117	218	222
Skuldsättning kr/kvm*	10 966	11 021	11 080	11 783	11 843
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 966	11 021	11 080	11 783	11 843
Räntekänslighet %*	11,9	13,6	15,3	16,3	16,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Förening har ett sparande som ligger i nivå med underhållsplan och har även budgeterat framåt för att på sikt klara att finansiera sitt sparande. Årets förlust kan härledas till framförallt höga avskrivningar. Föreningen har vidtagit åtgärder för att finansiera förlusten detta genom bl.a att höja årsavgiften med 4,7% from 2025-07-01.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 584 000	1 908 000	-3 687 687	-770 274
Disposition enl. årsstämmobeslut			-770 274	770 274
Reservering underhållsfond		464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-566 526
Vid årets slut	108 584 000	2 372 000	-4 921 961	-566 526

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 457 960
Årets resultat	-566 526
Årets fondreservering enligt stadgarna	-464 000
Summa	-5 488 486

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 488 486

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 917 667	2 555 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 000	0
Summa rörelseintäkter		2 952 667	2 555 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 171 415	-1 165 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 350	-283 946
Personalkostnader	Not 6	-61 721	-56 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 074 570	-1 074 570
Summa rörelsekostnader		-2 620 056	-2 580 422
Rörelseresultat		332 611	-24 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 556	48 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-938 693	-794 244
Summa finansiella poster		-899 137	-745 604
Resultat efter finansiella poster		-566 526	-770 274
Årets resultat		-566 526	-770 274



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	137 189 392	138 263 962
Summa materiella anläggningstillgångar		137 189 392	138 263 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	20 000	20 000
Andra långfristiga fordringar	Not 12	578 419	765 555
Summa finansiella anläggningstillgångar		598 419	785 555
Summa anläggningstillgångar		137 787 811	139 049 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	11 763	11 763
Övriga fordringar	Not 14	207 587	207 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	134 441	143 684
Summa kortfristiga fordringar		353 791	363 019
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 988 461	1 411 322
Summa kassa och bank		1 988 461	1 411 322
Summa omsättningstillgångar		2 342 253	1 774 342
Summa tillgångar		140 130 064	140 823 859



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	108 584 000	108 584 000	
Fond för yttre underhåll	2 372 000	1 908 000	
Summa bundet eget kapital	110 956 000	110 492 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 921 960	-3 687 687	
Årets resultat	-566 526	-770 274	
Summa fritt eget kapital	-5 488 486	-4 457 960	
Summa eget kapital	105 467 514	106 034 040	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 679 330	11 445 997
Summa långfristiga skulder		23 679 330	11 445 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 391 249	22 796 582
Leverantörsskulder	Not 18	125 485	99 728
Övriga skulder	Not 19	6 109	-2 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	460 377	450 011
Summa kortfristiga skulder		10 983 220	23 343 822
Summa eget kapital och skulder		140 130 064	140 823 859



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	332 611	-24 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 074 570	1 074 570
	1 407 181	1 049 900
Erhållen ränta	50 703	38 136
Erlagd ränta	-931 001	-796 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	526 884	291 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 920	-16 784
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	37 039	-7 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 003	266 815
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	187 136	183 466
Kassaflöde från investeringsverksamheten	187 136	183 466
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-172 000	-182 563
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 000	-182 563
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	577 139	267 718
Likvida medel vid årets början	1 411 322	1 143 605
Likvida medel vid årets slut	1 988 461	1 411 322
Kassa och Bank BR	1 988 461	1 411 322



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 741 472	2 383 896
Hyror, p-platser	25 200	21 600
Vattnavgifter	67 668	66 254
Elavgifter	65 722	67 870
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgift samt övernattningslgh 9 800 kr	17 604	16 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
Summa nettoomsättning	2 917 667	2 555 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	35 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 000	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-40 367	-8 184
Avräkning likvid för nyttjanderätt i parkeringsgaraget	-206 613	-206 613
Försäkringspremier	-57 515	-49 980
Kabel- och digital-TV	-106 735	-107 205
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 057	-9 649
Obligatoriska besiktningar (avtal, besiktning hiss samt lekparkbesiktning)	-31 745	-16 345
Snö- och halkbekämpning	-130 220	-146 182
Förbrukningsinventarier	-2 069	-6 384
Vatten	-123 036	-117 419
Fastighetsel	-137 280	-143 673
Uppvärmning	-229 060	-228 082
Sophantering och återvinning	-94 428	-71 557
Förvaltningsarvode drift, extra städ, beställda åtgärder utemiljö	-7 092	-54 775
Summa driftskostnader	-1 171 415	-1 165 747



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-242 081	-232 463
IT-kostnader	-5 165	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-16 556	-9 982
Kreditupplysningar	-182	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 326	-7 544
Representation	-943	-210
Kontorsmateriel	-3 153	-2 521
Telefon och porto	0	-2 186
Medlems- och föreningsavgifter	-3 120	-3 120
Bankkostnader	-3 775	-3 796
Övriga externa kostnader	-800	-250
Summa övriga externa kostnader	-312 350	-283 946

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-26 250	-26 250
Sammanträdesarvoden	-18 000	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-6 500
Sociala kostnader	-10 971	-9 409
Summa personalkostnader	-61 721	-56 159

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 074 570	-1 074 570
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 074 570	-1 074 570

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 971
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	25 568	24 258
Övriga ränteintäkter	15	27
Övriga finansiella intäkter (avser nyttjanderätt parkeringsgarage)	13 973	21 384
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 556	48 640



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-938 321	-794 244
Övriga räntekostnader	-372	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-938 693	-794 244

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	129 000 000	129 000 000
Mark	15 000 000	15 000 000
	144 000 000	144 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 000 000	144 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 736 038	-4 661 468
	-5 736 038	-4 661 468

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 074 570	-1 074 570
	-1 074 570	-1 074 570

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 810 608	-5 736 038
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	122 189 392	123 263 962
Mark	15 000 000	15 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	103 000 000	102 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>83 000 000</i>	<i>82 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 000 000</i>	<i>20 000 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20 000	20 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	20 000	20 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar (avser nyttjanderätt parkeringsgarage)	578 419	765 555
Summa andra långfristiga fordringar	578 419	765 555

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	11 763	11 763
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 763	11 763

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	974	959
Andra kortfristiga fordringar (avser nyttjanderätt parkeringsgarage)	206 613	206 613
Summa övriga fordringar	207 587	207 572

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 491	25 639
Förutbetalda försäkringspremier	30 386	27 129
Förutbetalda driftkostnader	14 475	11 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 719	59 308
Förutbetald renhållning	2 509	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 862	17 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 441	143 684

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, SBAB	1 043 203	711 991
Företagskonto, Swedbank	39 440	29 640
Transaktionskonto, Swedbank	905 819	669 691
Summa kassa och bank	1 988 461	1 411 322

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	34 070 579	34 242 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-172 000	-172 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 219 249	-22 624 582
Långfristig skuld vid årets slut	23 679 330	11 445 997

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,78%	2025-09-03	10 219 249,00	0,00	0,00	10 219 249,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2027-03-01	11 617 997,00	0,00	172 000,00	11 445 997,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2028-03-01	12 405 333,00	0,00	0,00	12 405 333,00
Summa			34 242 579,00	0,00	172 000,00	34 070 579,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 10 219 249 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 172 tkr/år

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	98 151	98 205
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 334	1 524
Summa leverantörsskulder	125 485	99 728

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	6 109	-2 499
Summa övriga skulder	6 109	-2 499

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	47 584	39 892
Upplupna driftskostnader	102 897	109 140
Upplupna elkostnader	10 248	11 418
Upplupna vattenavgifter	31 903	33 264
Upplupna värmekostnader	8 979	7 955
Upplupna kostnader för renhållning	14 567	12 086
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 120	3 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199	5 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 881	227 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 377	450 011

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	37 216 000	37 216 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Datum för färdigställande: 2025-09-17

Styrelsens underskrifter

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Elektronisk signatur, se bilaga

Lars Anders Haggström

Elektronisk signatur, se bilaga

Susanne Abrahamsson

Elektronisk signatur, se bilaga

Ann Charlotte Holmgren

Elektronisk signatur, se bilaga

Per Ekeståhl

Elektronisk signatur, se bilaga

Anders Attefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

Elektronisk signatur, se bilaga

Saga Palmgren
Auktoriserad revisor

Elektronisk signatur, se bilaga

Helen Olovsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557557469352

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Dragonen 1

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-09-19 15:03:30 CEST (+0200) av Malin

Moström (MM)

Färdigställt 2025-09-25 11:45:48 CEST (+0200)

Initierare

Malin Moström (MM)

Riksbyggen

malin.moström@riksbyggen.se

Signerare

Lars Anders Häggström (LAH)

larhagg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANDERS ROLAND HÄGGSTRÖM"

Signerade 2025-09-19 15:05:21 CEST (+0200)

Anders Attefjord (AA)

anders.attefjord@bravida.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Lennart Attefjord"

Signerade 2025-09-19 15:33:12 CEST (+0200)

Per Ekeståhl (PE)

per.ekestahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olof Ekeståhl"

Signerade 2025-09-23 11:07:07 CEST (+0200)

Susanne Abrahamsson (SA)

snussan64@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE ABRAHAMSSON"

Signerade 2025-09-23 09:51:53 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557469352

Ann Charlotte Holmgren (ACH)
anncharlotte.holmgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Charlotte Holmgren"
Signerade 2025-09-22 06:43:51 CEST (+0200)

Helen Olovsson (HO)
helen.olvsson@vannet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Helen Olovsson"
Signerade 2025-09-25 10:25:36 CEST (+0200)

Saga Plamgren (SP)
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA PALMGREN"
Signerade 2025-09-25 11:45:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Dragonen 1
Org.nr. 769631-4959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Dragonen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 september 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Dragonen 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är

väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren

Auktoriserad revisor

Helen Olovsson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL: 25.09.2025 11:44	DOCUMENT NAME: Revisionsberättelse - Biksbyggen BRF Dragonen 1.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: Saga Palmgren · 25.09.2025 09:24	SHA-512: fe1049d87ab10a7630c42ba5d8fb2cda077c3da0f79758 3dbe26fa4bdc89ddd4cfc233f2f36b5f5d0306835ba3614 4087474c9f622f80b47dcb3ae9daf012266
DOCUMENT ID: SyltQCDG2ex	
ENVELOPE ID: B1x07Cwzhge-SyltQCDG2ex	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anneli Helen Olovsson helen.olvsson@vannet.se	Signed Authenticated	25.09.2025 10:24 25.09.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/17) IP: 194.132.6.145
2. SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	Signed Authenticated	25.09.2025 11:44 25.09.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26) IP: 217.213.91.114

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

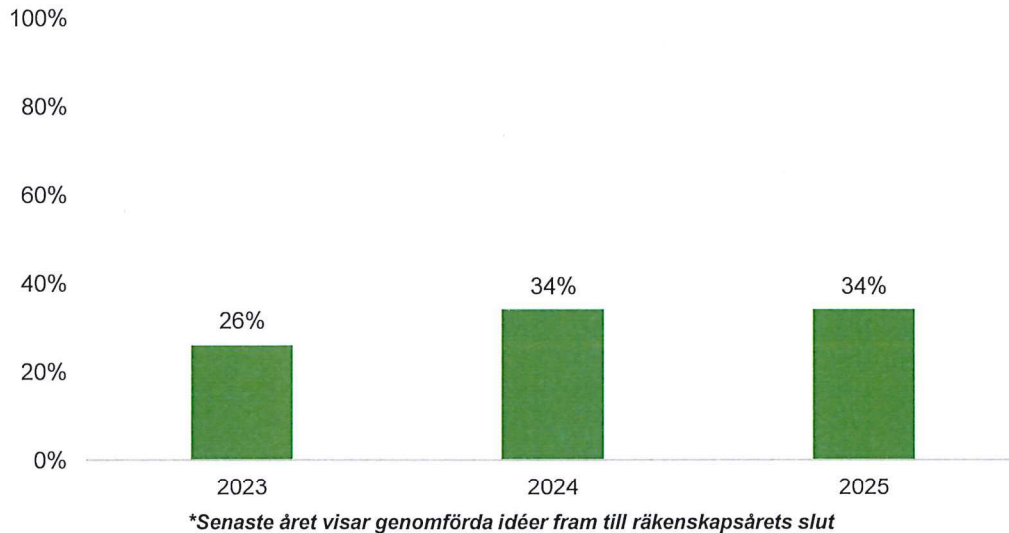
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

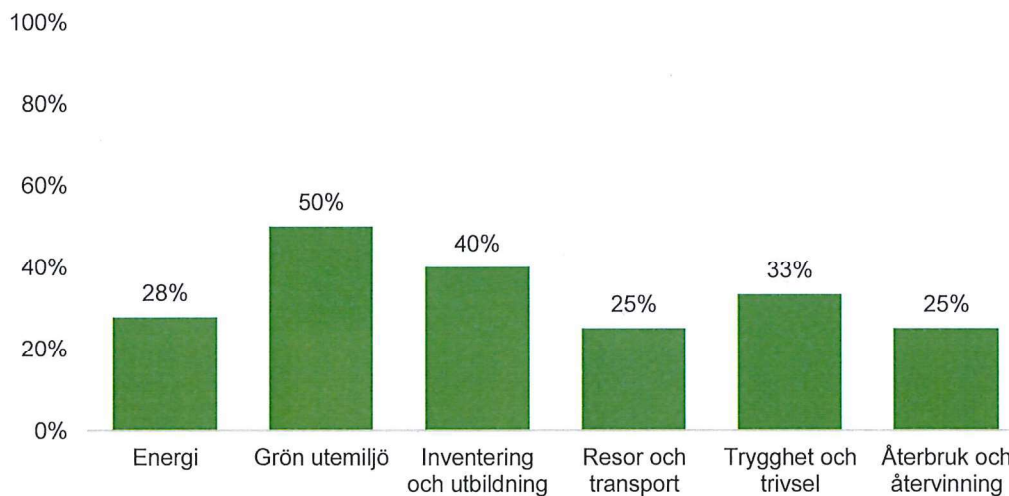
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Dragonen 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 34% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Mätning och debitering av varmvatten
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt till el från förnybara källor

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Kontrollerat temperaturen
- Informerat boende om hållbarhet
- Utsett miljö- och energiansvarig

Resor och transport

Fått fler att cykla

Grön utemiljö

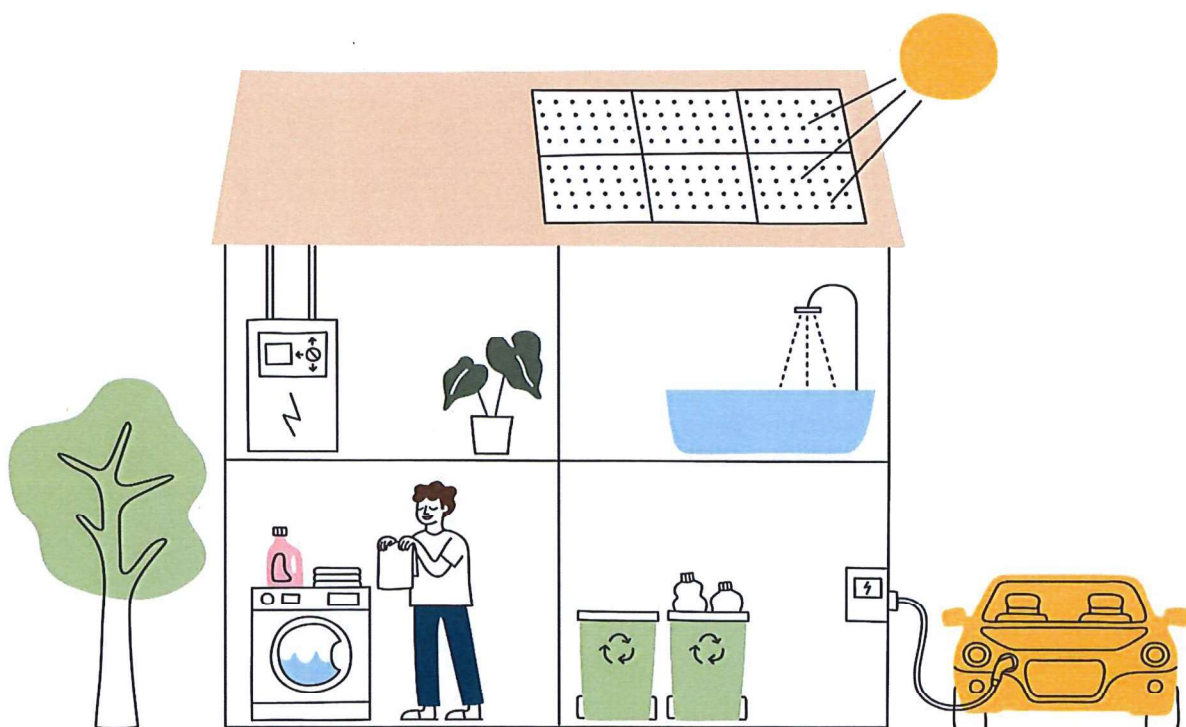
- ✓ Planterat träd
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Satt upp fågelholkar
- Vattnat med regnvatten
- Växter som blommor hela säsongen

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet
Anordnat skräpplockardag

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass B. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-06-20.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

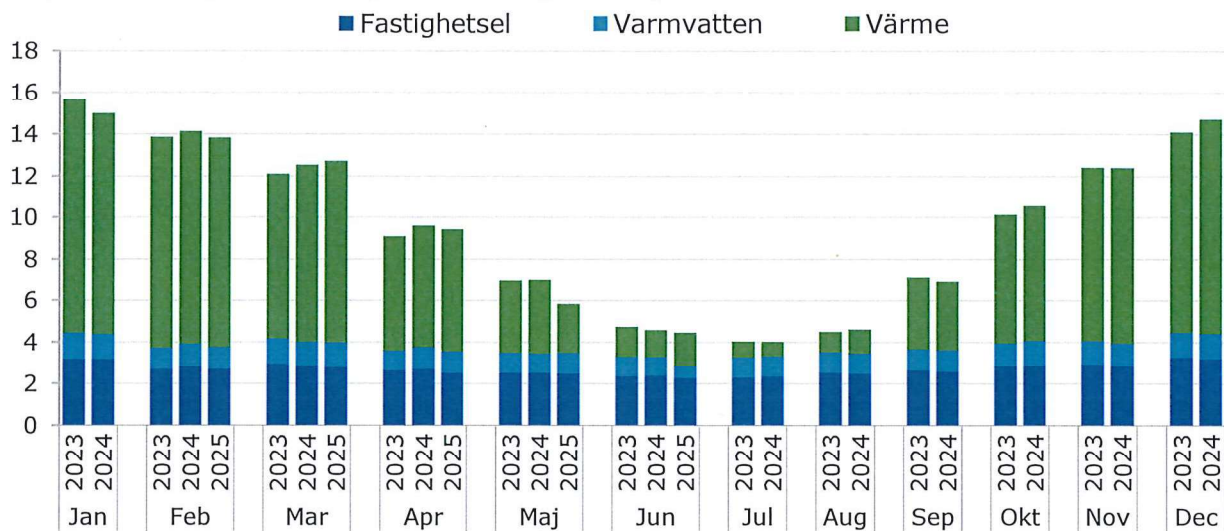
Föreningens totala area var 3 107 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	115	115	99	kWh/m ²
Varav fastighetsel	33	33	29	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 650 l/m² varav 230 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 12 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

RBF Dragonen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Dragonen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

