Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Dragonen 2
Org nr: 716463-8046

2025-01-01 – 2025-12-31



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska 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

.....

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Ordförande har ordet

Under 2025 såldes sju bostadsrätter i vår förening och vi vill inleda med att hälsa alla nya medlemmar välkomna!

När det gäller styrelsens arbete under 2025 så har vi haft 8 ordinarie styrelsemöten. Utöver det definierar vi möten med Riksbyggen angående Underhållsplan, Budget och Bokslut som styrelsemöten. Även dessa protokollförs. Närvaron på våra möten har varit fortsatt mycket hög. Föreningens revisor bjuds in och har deltagit på såväl budget-, som bokslutsmöte.

Utöver styrelsemöten har vi haft utesyner gällande både trädgård och fastigheter. Vi deltar också på olika besiktningar tex brandskydd och elsäkerhet. Vi har delat ut tre medlemsbrev under året samt med hjälp av valberedningen anordnat ett sommarfika på gården.

När det gäller föreningens ekonomi kan vi konstatera att resultatet för 2025 är lägre än föregående år. (2024: 1 243 148:-/ 2025: 116 111:-). Detta beror delvis på att vi högre underhållskostnader (åtgärd tak mm) men främst på att vi har högre avskrivningar till följd av det lagstadgade kravet på byte av bokföringssystem. (2024: 969 884:-/2025: 1 998 074:-).

Vi har fortfarande en stabil kassa vilket innebär att vi kommer att klara 2026 års underhåll med bland annat byte av ventilationsaggregat utan problem.

Styrelsen genom Eva Våglund/ordförande.



Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Dragonen 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

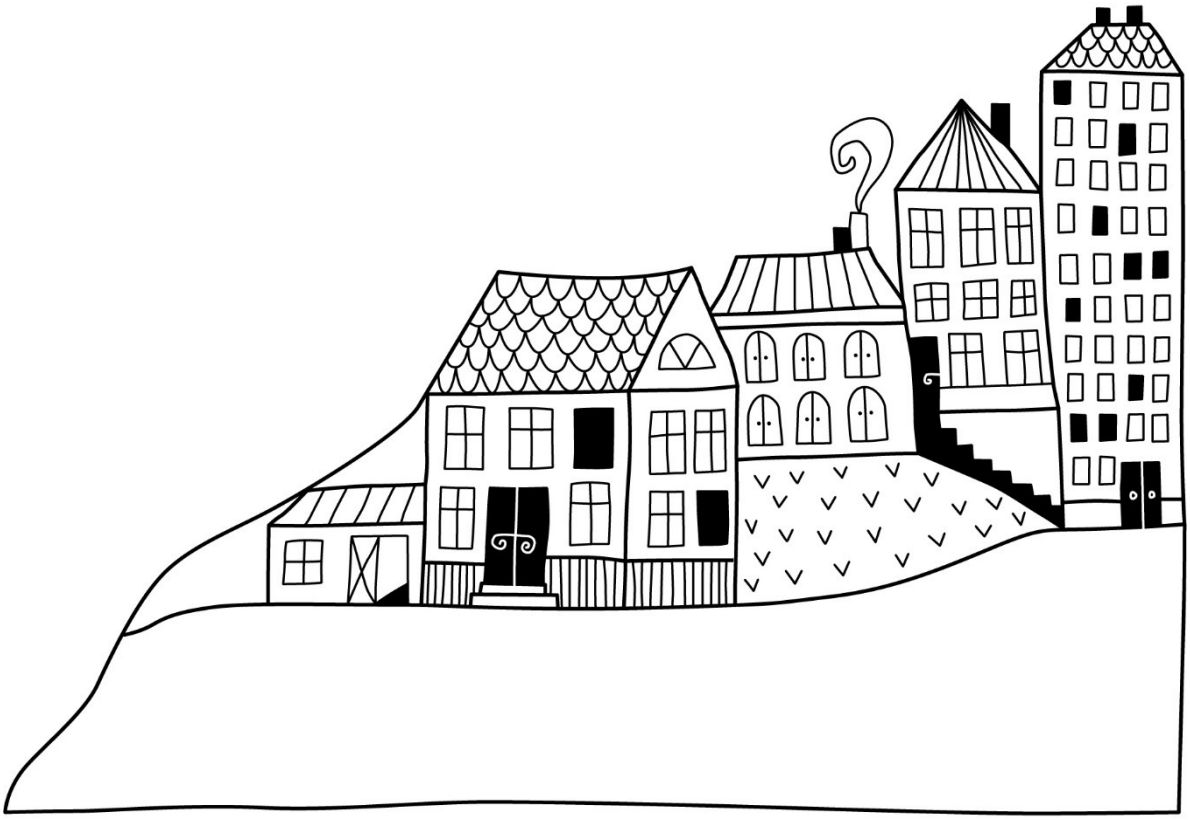
Det här året uppgick beloppet till 2500 kronor i återbäring.

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Dragonen 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Detta beror delvis på högre underhållskostnader i år jämfört med föregående år, men främst på att föreningen har högre avskrivningar i år till följd av byte av regelverk för bokföring. Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3 till följd av nya lagkrav som innebär att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3. Jämförelser mellan detta räkenskapsåret och tidigare år kan därför vara missvisande då ingen omräkning av föregående års siffror har gjorts. Detta i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 998 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dragonfältet 13 och Dragonfältet 14 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 respektive 3 byggnader med sammanlagt 77 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002-2004. Fastigheternas adress är Olof Palmes gata 29, 31, 33, 37, 39, 41, 45, 47.

I Dragonskolans garage finns två varmgarage, 92 platser, som nyttjas tillsammans med Riksbyggens BRF Dragonen 3. Föreningarna delar utöver detta 19 parkeringsplatser med motorvärmare. Föreningen har även 3 egna parkeringsplatser utan motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	19	39	15	3	77

Dokument-ID 092221155575743514291 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Total bostadsarea	6 310 m²
Årets taxeringsvärde	156 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	158 000 000 kr

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.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar på området. Den ena avser den gemensamma parken (Dragonparkens samfällighetsförening) för samtliga fastighetsägare på Dragonfältet. Den andra gemensamhetsanläggningen avser parkeringar, sophämtning och snöröjning för Riksbyggens BRF Dragonen 2 och 3.

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 202 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållsplanen uppdaterade senast oktober 2025 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 857 tkr per år (453 kr/m²). Av detta är 771 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2 086 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Årets avsättning till underhållsfond har skett med 289 tkr enligt rekommenderad fondavsättning på 30 års sikt (PU exkl. KOMP) med hänsyn till ingående fondvärde.

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fasader	2014, 2015
Byte armaturer	2016
Hissar	2016, 2017, 2018, 2019, 2020
Oljning entré och dörrpartier	2016, 2017
Utemiljö	2016, 2017, 2019
Ventilation	2017, 2019, 2020
Balkongdörrar	2017
Tak	2018
Porttelefon	2019
Målning parkbänkar och rutchkana	2020
Installationer; hissar, byte vvc-pump, underhåll kulvert fjärrvärmeledning	2021
Fastighetsspolning, nya nödtelefoner hissar	2022
Åtgärder efter elbesiktning	2022-2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – takarbete	220 525

Dokument-ID 09222115557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Stina Våglund	Ordförande	2026
Cecilia Gabrielsson	Vice ordförande	2026
Daniel Andersson	Ledamot	2027
Anton Forsberg	Ledamot	2027
Frida Eklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerhard Barrestål	Suppleant	2026
Kent Björnehall	Suppleant	Avgått under mandatperioden

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB genom Mimmi Lindgren	Auktoriserad revisor	2026
Göran Sundeby	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Gustavsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Granevald	2026
Linnea Vikström	2026
Else-Marie Holmström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk, från K2 till K3, till följd av nya lagkrav.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 033 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

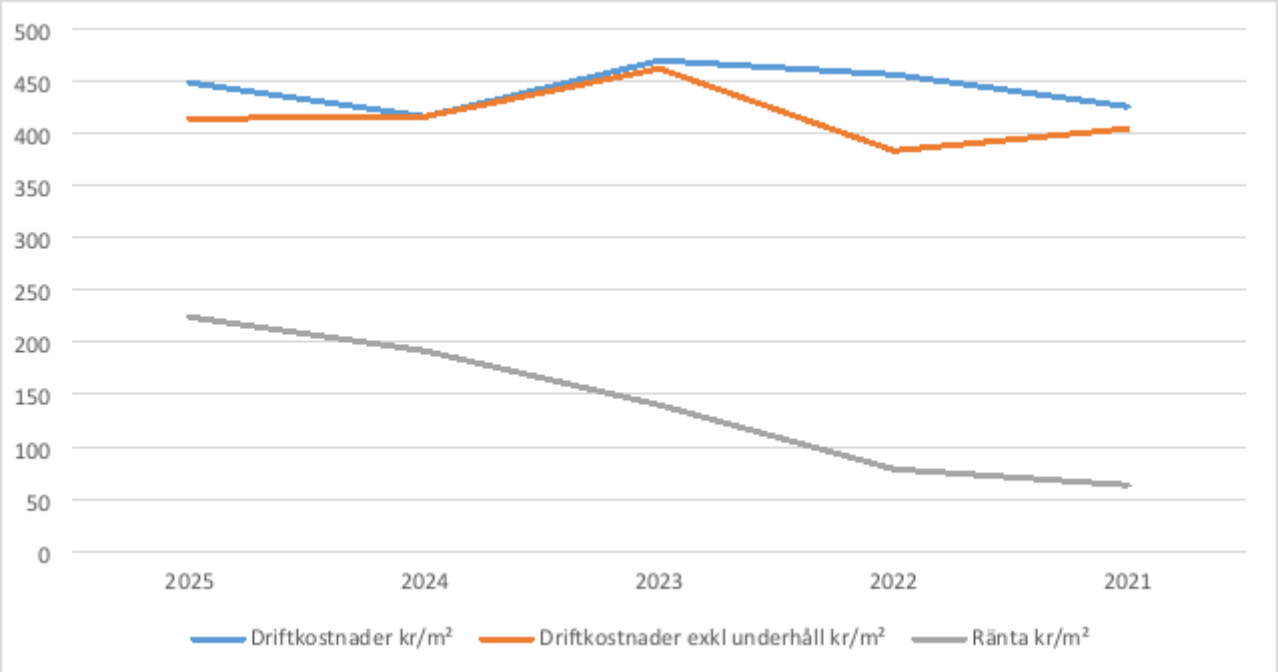
Dokument-ID 092221155575743514291 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 260	6 747	6 096	5 620	5 570
Resultat efter finansiella poster*	116	1 243	634	502	765
Soliditet %*	58	58	56	54	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	92	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 080	1 001	906	833	827
Energikostnad kr/kvm*	202	209	200	180	193
Sparande kr/kvm*	370	351	267	318	309
Skuldsättning kr/kvm*	6 265	6 618	6 994	7 271	7 667
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 265	6 618	6 994	7 271	7 667
Räntekänslighet %*	5,8	6,6	7,7	8,7	9,3

* 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.

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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.

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 140 000	16 044 612	−6 639 080	1 243 148
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 243 148	−1 243 148
Reservering underhållsfond		289 000	−289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−220 525	220 525	
Årets resultat				116 112
Vid årets slut	**47 140 000**	**16 113 087**	**−5 464 407**	**116 112**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 395 932
Årets resultat	116 112
Årets fondreservering enligt stadgarna	−289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 525
Summa	**−5 348 295**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 5 348 295**

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

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 260 408	6 746 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	780
Summa		**7 261 188**	**6 747 603**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 634 547	−2 421 765
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 044 236	−953 436
Personalkostnader	Not 6	−100 733	−82 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 998 074	−969 884
Summa rörelsekostnader		**−5 777 591**	**−4 427 179**
Rörelseresultat		**1 483 597**	**2 320 424**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 586	124 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 415 072	−1 202 153
Summa finansiella poster		**−1 367 486**	**−1 077 276**
Resultat efter finansiella poster		**116 112**	**1 243 148**
Årets resultat		**116 112**	**1 243 148**

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 10	0	0
Summa imateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 208 162	95 192 664
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	135 720	149 292
Summa materiella anläggningstillgångar		**93 343 882**	**95 341 956**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	38 500	38 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**38 500**	**38 500**
Summa anläggningstillgångar		**93 382 382**	**95 380 456**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 834	1 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	353 946	343 270
Summa kortfristiga fordringar		**358 780**	**344 898**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 332 927	4 767 304
Summa kassa och bank		**5 332 927**	**4 767 304**
Summa omsättningstillgångar		**5 691 707**	**5 112 202**
Summa tillgångar		**99 074 089**	**100 492 658**

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 140 000	47 140 000
Fond för yttre underhåll		16 113 087	16 044 612
Summa bundet eget kapital		**63 253 087**	**63 184 612**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 464 407	−6 639 080
Årets resultat		116 112	1 243 148
Summa fritt eget kapital		**−5 348 295**	**−5 395 932**
Summa eget kapital		**57 904 792**	**57 788 680**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 770 506	30 079 992
Summa långfristiga skulder		**13 770 506**	**30 079 992**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 762 895	11 680 869
Leverantörsskulder	Not 18	365 425	145 163
Skatteskulder	Not 19	14 817	7 579
Övriga skulder	Not 20	274 922	54 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	980 732	736 171
Summa kortfristiga skulder		**27 398 791**	**12 623 986**
Summa eget kapital och skulder		**99 074 089**	**100 492 658**

Dokument-ID 092221155557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 483 597	2 320 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 998 074	969 884
	3 481 672	**3 290 308**
Erhållen ränta *(utbetalat januari 2026)*	121	124 877
Erlagd ränta	−1 401 012	−1 193 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 080 781**	**2 221 616**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	33 583	51 338
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	678 719	−223 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 793 083**	**2 049 583**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 227 460	−2 370 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 227 460**	**−2 370 595**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	565 623	−321 012
Likvida medel vid årets början	4 767 304	5 088 316
Likvida medel vid årets slut	5 332 927	4 767 304

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i sin helhet med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Fasad, Fönster,	Linjär	50
Stamledning värme, Stamledning VA, Tak, El, Balkong, Hiss	Linjär	40
Dörrar	Linjär	35
Entrépartier	Linjär	30
Ventilation	Linjär	22
Installationer	Linjär	5, 20
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 515 424	6 032 640
Hyror, lokaler	3 960	3 960
Hyror, garage	389 554	389 490
Hyror, p-platser	49 997	50 177
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−1 815
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−12 187	−10 412
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 121	−3 121
Elavgifter	208 854	190 653
IT-avgifter	92 400	92 400
Övriga ersättningar	15 537	2 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−10	−15
Summa nettoomsättning	**7 260 408**	**6 746 823**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	780	780
Summa övriga rörelseintäkter	**780**	**780**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−220 525	0
Reparationer	−201 512	−168 422
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−132 748	−125 510
Försäkringspremier	−70 278	−62 748
Kabel- och digital-TV	−186 152	−197 490
Återbäring från Riksbyggen	2 500	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−13 515	−7 511
Serviceavtal	−25 200	−35 115
Obligatoriska besiktningar	−47 324	−8 003
Snö- och halkbekämpning	−166 185	−186 677
Statuskontroll	−1 545	0
Förbrukningsinventarier	−5 780	−7 613
Vatten	−328 940	−326 445
Fastighetsel	−351 532	−370 192
Uppvärmning	−595 272	−623 749
Sophantering och återvinning	−172 991	−165 998
Förvaltningsarvode drift	−117 549	−137 093
Summa driftskostnader	**−2 634 547**	**−2 421 765**

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−714 500	−654 813
Lokalkostnader	−193 316	−190 320
Annonsering och reklam	0	−5 060
IT-kostnader	−2 685	−2 685
Arvode, yrkesrevisorer	−40 000	−29 375
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−55 922	−41 034
Kreditupplysningar	0	−2 828
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 912	−1 433
Telefon och porto	0	−7 462
Medlems- och föreningsavgifter	−6 160	−6 160
Konsultarvoden	−9 181	0
Bankkostnader	−4 548	−4 800
Övriga externa kostnader	−1 954	−7 467
Summa övriga externa kostnader	**−1 044 236**	**−953 436**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−32 000	−32 000
Sammanträdesarvoden	−40 936	−26 178
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 500	−6 700
Sociala kostnader	−18 297	−17 216
Summa personalkostnader	**−100 733**	**−82 094**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar	0	−36 000
Avskrivning Byggnader	−1 972 891	−896 601
Avskrivning Markanläggningar	−11 612	−9 562
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−14 149
Avskrivning Installationer	−13 572	−13 572
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 998 074**	**−969 884**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 465	124 705
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	124
Övriga ränteintäkter	64	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**47 586**	**124 877**

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 415 060	−1 201 614
Övriga räntekostnader	−12	−539
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 415 072**	**−1 202 153**

Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Arrende Dragonskolans garage	2 200 000	2 200 000
Ackumulerad avskrivning immateriella anläggningstillgångar	-2 200 000	-2 200 000
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	**0**	**0**

Servitut garage, Dragonskolan.

Not 11 Byggnader och mark

** Anläggning "Tillkommande utgifter" har omklassificerats som Byggnader och Markanläggning till följd av redovisning enligt K3. Detta innebär att tillgångsvärde och ackumulerade avskrivningar har justerats.*

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	99 171 520	98 925 000
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter*	0	267 020
Markanläggning	211 738	191 238
Markinventarier	18 321	18 321
	106 603 260	**106 603 260**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**106 603 260**	**106 603 260**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−11 297 375	−10 179 068
Tillkommande utgifter*	0	−225 961
Markanläggningar	−94 900	−66 933
Markinventarier	−18 321	−18 321
	−11 410 596	**−10 490 284**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 972 890	−896 601
Årets avskrivning tillkommande utgifter*		−14 149
Årets avskrivning markanläggningar	−11 612	−9 562
Årets avskrivning markinventarier		0
	−1 984 502	**−920 312**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 395 098**	**−11 410 596**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 208 162**	**95 192 664**
Varav		

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Byggnader	85 901 255	87 849 330
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter*	0	26 910
Markanläggningar	105 226	114 743
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	156 000 000	158 000 000
Totalt taxeringsvärde	**156 000 000**	**158 000 000**
varav byggnader	*117 000 000*	*119 000 000*
varav mark	*39 000 000*	*39 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 545	40 545
Installationer	343 190	343 190
	383 735	**383 735**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**383 735**	**383 735**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−40 545	−40 545
Installationer	−193 898	−180 326
	−234 443	**−220 871**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−13 572	−13 572
	−13 572	**−13 572**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−40 545	−40 545
Installationer	−207 470	−193 898
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−248 015**	**−234 443**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**135 720**	**149 292**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	135 720	149 292

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	38 500	38 500
Summa andra långfristiga fordringar	**38 500**	**38 500**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 834	1 628
Summa övriga fordringar	**4 834**	**1 628**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	47 465	0
Förutbetalda försäkringspremier	74 898	70 278
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 751	178 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 832	46 538
Förutbetalda hyreskostnader	0	48 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**353 946**	**343 270**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 918 848	2 918 848
Transaktionskonto	2 414 080	1 848 456
Summa kassa och bank	**5 332 927**	**4 767 304**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 533 401	41 760 861
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 027 470	-827 460
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	−24 735 425	−10 853 409
Långfristig skuld vid årets slut	**13 770 506**	**30 079 992**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-03-19	5 223 060,00	−4 423 060,00	800 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-12-01	5 630 349,00	−5 630 349,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-04-30	9 316 860,00	0,00	200 000,00	9 116 860,00
NORDEA	2,51%	2026-12-01	0,00	5 630 349,00	0,00	5 630 349,00
NORDEA	2,73%	2026-12-16	10 388 216,00	0,00	400 000,00	9 988 216,00
NORDEA	3,01%	2027-03-17	0,00	4 423 060,00	600 000,00	3 823 060,00
SBAB	3,85%	2027-05-11	11 202 376,00	0,00	227 460,00	10 974 916,00
Summa			**41 760 861,00**	**0,00**	**2 227 460,00**	**39 533 401,00**

*Senast kända räntesatser

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 9 116 860 kr samt Nordeas lån om 5 630 349 kr och 9 988 216 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 735 192	145 163
Ej reskontraförda leverantörsskulder	−1 369 767	0
Summa leverantörsskulder	**365 425**	**145 163**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	14 817	7 579
Summa skatteskulder	**14 817**	**7 579**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	163 046	0
Övriga skulder	115 291	56 375
Skuld för moms	−3 415	−2 171
Summa övriga skulder	**274 922**	**54 204**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	90 582	76 522
Upplupna driftskostnader	50 712	70 171
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	663	0
Upplupna elkostnader	46 311	42 123
Upplupna vattenavgifter	40 379	42 367
Upplupna värmekostnader	73 986	83 727
Upplupna kostnader för renhållning	55 709	51 687
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 220	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	618 170	369 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**980 732**	**736 171**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	62 136 000	62 136 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signatur, se bilaga

Eva-Stina Våglund

Digital signatur, se bilaga

Cecilia Gabrielsson,

Digital signatur, se bilaga

Daniel Andersson

Digital signatur, se bilaga

Anton Forsberg

Digital signatur, se bilaga

Frida Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår på våra elektroniska signaturer

Bright Norr AB

Digital signatur, se bilaga

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Digital signatur, se bilaga

Göran Sundeby
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575743514 29 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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 överlåtas 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.

Dokument-ID 09222115557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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.

Dokument-ID 09222115557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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 skuldtyngd 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.

Dokument-ID 09222115557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

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 planenliga 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 09222115557574351429 Signerat EV, AE, CG, DA, FE2, GS, ML

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574351429

Dokument

Utkast årsredovisning 2025 Brf Dragonen 2
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2026-04-01 10:10:24 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE1)
Färdigställt 2026-04-08 08:27:01 CEST (+0200)

Revisionsberättelse 2025 Brf Dragonen 2.pdf
Bilaga 1
4 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Frida Eklund (FE1)

Initierare

Frida Eklund (FE1)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Eva-Stina Våglund (EV)
evaglund@outlook.com
+46703899950

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-STINA VÅGLUND"
Signerade 2026-04-01 13:09:00 CEST (+0200)

Anton Eldeklint (AE)
antonforsbergp95@hotmail.com
+46727426552

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Anton Forsberg"
Signerade 2026-04-01 11:11:05 CEST (+0200)

Cecilia Gabrielsson (CG)
cecgabr55@gmail.com
+46701892004

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Cecilia Gabrielsson"
Signerade 2026-04-01 10:26:14 CEST (+0200)

Daniel Andersson (DA)
daniel.a.andersson@gmail.com
+46702401795

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Daniel Andersson"
Signerade 2026-04-01 11:45:12 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574351429

Frida Eklund (FE2)
frida.eklund@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA EKLUND"
Signerade 2026-04-01 10:11:49 CEST (+0200)

Göran Sundeby (GS)
gsundeby@hotmail.com
+46703182945

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN SUNDEBY"
Signerade 2026-04-03 13:44:19 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)
mimmi.lindgren@brightab.se
+46722254135

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mimmi Josefin Lindgren"
Signerade 2026-04-08 08:27:01 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 2
Org.nr 716463-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-25 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 de 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. De 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 för LCE 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 förtroendevalda 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 2 för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed 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 vi 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 vår 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.

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

_____	_____
Mimmi Lindgren Auktoriserad revisor	Göran Sundeby Förtroendevald revisor