
Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Dragör
Org. nr: 746000–1360

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2

Resultaträkning 8

Balansräkning 9

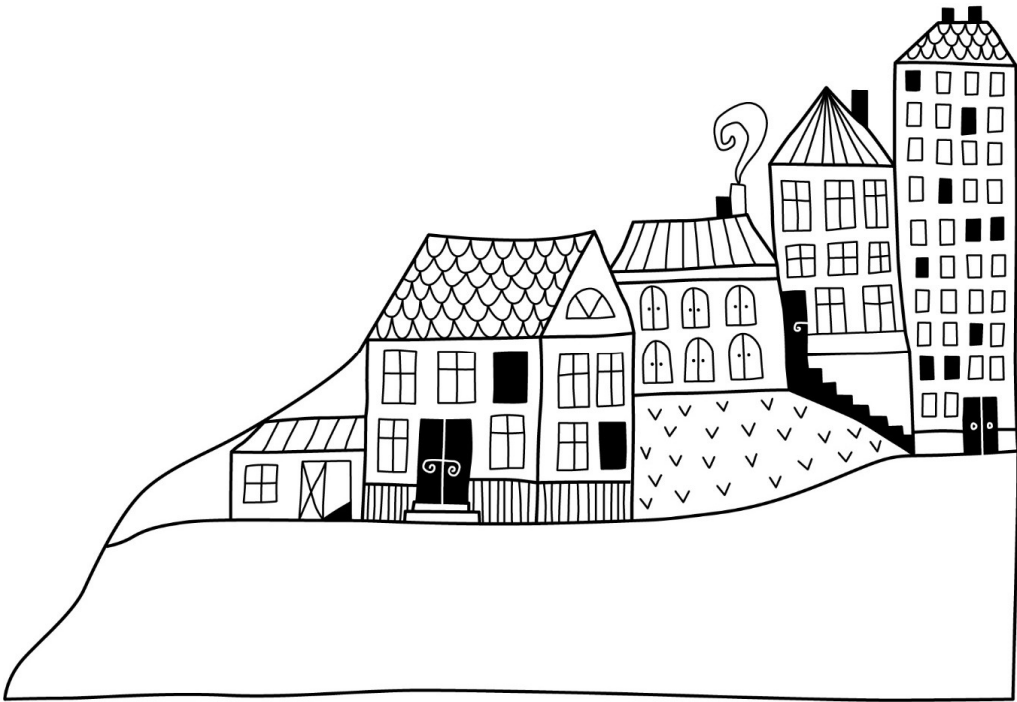
Balansräkning 10

Kassaflödesanalys 11

Noter 12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dragör avger
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Malmö Kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 243 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Roskilde 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 13 i Malmö. Fastighetens tomt är friköpt år 2020, köpeskilling 24 500 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	13
3 rum och kök	12
4 rum och kök	5
5 rum och kök	5
Summa	38

Total tomtarea 3 389 m²

Bostäder bostadsrätt 3 015 m²

Årets taxeringsvärde 68 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 000 000 kr



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 52 tkr och planerat underhåll för 0 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 innebär att utgiften för ersättningskomponenten 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.

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 206 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 68 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 206 tkr, som motsvarar en avsättning på 68 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	1992	Balkongrenovering
Underhåll	1994	Fönsterrenovering
Underhåll	2001	Säkerhetsdörrar
Underhåll	2003–2006	El omläggning
Underhåll	2007–2008	Takrenovering 2007; Hissrenovering 2007–2008; Delar av fasad-tegelbalkar samt relining av avloppstammar 2008.
Underhåll	2011	Byte av vattenledningsstammar
Underhåll	2013	Fjärrvärmecentral, ny pump; Tätning av fönster
Underhåll	2014	Dagvattenrör och stuprör; Spolning av radiatorer och byte av ventiler
Underhåll	2016	Skorstenshuvar och murarbete; Dagvattenledningar, bakvattenpump och plantering
Underhåll	2018	Byte av expansionskärl
Underhåll	2019	Fjärrvärmecentral
Underhåll	2020	Relining avloppsstammar i källare/mark
Underhåll	2021	Hiss telefoni
Underhåll	2023	Underhållsmålning; källarfönster, entré-portar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Sjöberg	Ordförande	2026
Anette Johansson	Sekreterare	2027
Christoffer Nilsson	Ledamot	2027
Niklas Jeppsson	Ledamot	2027
Dan Holgersson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Carlsson	Suppleant	2026
Philip Granstrand	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Falk	2026
Henrik Anagrius	2026
Kathryn Appelquist	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen/redovisningsenheten BFNAR 2012:1 (K3). Övergången från K2 till K3 har medfört att byggnaden numera delas in i komponenter i enlighet med K3 kapitel 17. Bedömningar har därmed gjorts av respektive komponents nyttjandeperiod.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5% samtidigt oförändrad värmeavgift

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2026-01-01. Värmeavgiften lämnades oförändrad.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 678 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.

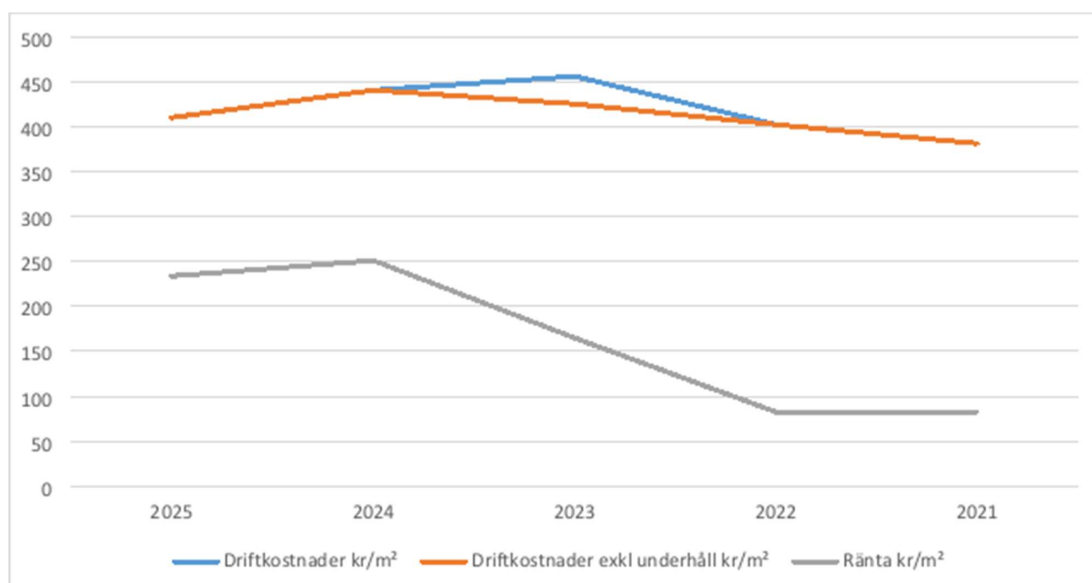
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 626	2 524	2 405	2 198	2 146
Rörelsens intäkter	2 627	2 525	2 426	2 265	2 167
Resultat efter finansiella poster*	241	-121	28	159	136
Årets resultat	241	-121	28	159	136
Resultat exkl. avskrivningar	484	224	376	513	490
Resultat exkl. avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	278	18	170	307	284
Balansomslutning	34 767	34 847	35 522	36 176	36 531
Årets kassaflöde	170	-337	-319	-7	501
Soliditet %*	18	17	17	17	16
Likviditet %	13	10	15	18	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	835	795	726	710
Driftkostnader kr/kvm	410	440	456	403	381
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	410	440	426	403	381
Energikostnad kr/kvm*	232	220	221	190	181
Underhållsfond kr/kvm	312	243	175	137	68
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	68	68	68	68
Sparande kr/kvm*	153	74	155	170	163
Ränta kr/kvm	234	251	165	83	83
Skuldsättning kr/kvm*	9 263	9 437	9 611	9 852	10 034
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 263	9 437	9 611	9 852	10 034
Räntekänslighet %*	10,7	11,3	12,1	13,6	14,1

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 750	0	6 600 000	733 637	-1 322 198	-121 486
Disposition enl. årsstämmobeslut					-121 486	121 486
Reservering underhållsfond				206 000	-206 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-170 122		170 122	
Årets resultat						240 916
Vid årets slut	46 750	0	6 429 878	939 637	-1 479 562	240 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 273 562
Årets resultat	240 916
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 000
Summa	-1 238 646

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 238 646**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 626 384	2 523 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	960
Summa		2 626 504	2 524 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 236 309	-1 324 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 928	-151 298
Personalkostnader	Not 6	-58 793	-77 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 591	-345 441
Summa rörelsekostnader		-1 679 621	-1 898 558
Rörelseresultat		946 882	626 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	190	7 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-706 156	-755 745
Summa finansiella poster		-705 966	-747 781
Resultat efter finansiella poster		240 916	-121 486
Årets resultat		240 916	-121 486



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 434 189	33 676 780
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 434 189	33 676 780
Summa anläggningstillgångar		33 434 189	33 676 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	72	72
Övriga fordringar	Not 13	14 926	14 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	109 998	116 473
Summa kortfristiga fordringar		124 996	131 281
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 208 273	1 038 554
Summa kassa och bank		1 208 273	1 038 554
Summa omsättningstillgångar		1 333 269	1 169 835
Summa tillgångar		34 767 458	34 846 615

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 750	46 750
Uppskrivningsfond		6 429 878	6 600 000
Fond för yttre underhåll		939 637	733 637
Summa bundet eget kapital		7 416 265	7 380 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 479 562	-1 322 198
Årets resultat		240 916	-121 486
Summa fritt eget kapital		-1 238 646	-1 443 684
Summa eget kapital		6 177 619	5 936 703
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 400 000	16 877 500
Summa långfristiga skulder		18 400 000	16 877 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 527 500	11 575 000
Leverantörsskulder	Not 17	106 567	112 565
Skatteskulder	Not 18	7 311	3 739
Övriga skulder	Not 19	68 384	30 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	480 077	310 172
Summa kortfristiga skulder		10 189 839	12 032 412
Summa eget kapital och skulder		34 767 458	34 846 615

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	946 882	626 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 591	345 441
	1 189 473	971 735
Erhållen ränta	190	7 964
Erlagd ränta	-699 386	-729 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 277	249 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 285	-7 206
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	198 157	-55 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 719	187 574
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-525 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 000	-525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	169 719	-337 426
Likvida medel vid årets början	1 038 554	1 375 980
Likvida medel vid årets slut	1 208 273	1 038 554



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

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	Avskrivningstid år
Bredband	15
Balkong	64
Dörrar	100
El	100
Entrepertier	105
Fasad	56
Fönster	71
Hissar	56
Inre ytskikt	17
Stomme	105
Tak	103
Tvättstuga	10
Stamledning VA	88
Ventilation	56
Stamledning värme	56
Byggnader Roskilde	50
Inventarier	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	2 045 640	1 948 224
Bränsleavgifter, bostäder	477 300	477 300
IT-avgifter	91 200	91 200
Övriga ersättningar	12 244	7 164
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Summa nettoomsättning	2 626 384	2 523 893

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	960
Summa övriga rörelseintäkter	120	960

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-51 828	-207 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 512	-61 940
Försäkringspremier	-62 224	-55 623
Kabel- och digital-TV	-135 839	-152 591
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 945	-3 815
Serviceavtal	-7 776	-7 452
Obligatoriska besiktningar	-5 248	-5 345
Snö- och halkbekämpning	0	-6 963
Förbrukningsinventarier	-10 383	-15 698
Vatten	-159 785	-149 597
Fastighetsel	-83 273	-83 712
Uppvärmning	-455 101	-428 541
Sophantering och återvinning	-32 090	-36 096
Förvaltningsarvode drift (städ, trädgård)	-163 305	-109 691
Summa driftskostnader	-1 236 309	-1 324 068

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 234	-86 458
Lokalkostnader	0	-1 050
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-13 094	-27 402
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 290	-11 174
Representation	-1 319	-4 499
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 460
Bankkostnader	-3 156	-3 192
Övriga externa kostnader	-5 460	0
Summa övriga externa kostnader	-141 928	-151 298

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-22 606
Styrelsearvoden	-43 057	-37 211
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 500
Pensionskostnader	-1 000	-965
Sociala kostnader	-13 736	-15 469
Summa personalkostnader	-58 793	-77 751

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 591	-200 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-145 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-242 591	-345 441

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	-2 381
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	10 021
Övriga ränteintäkter	190	324
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190	7 964

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-706 156	-755 730
Övriga räntekostnader	0	-15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-706 156	-755 745

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 346 040	951 807
Mark	24 500 000	24 500 000
Tillkommande utgifter	0	5 346 733
Anslutningsavgifter	0	47 500
	30 846 040	30 846 040
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 846 040	30 846 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-951 807	-951 807
Anslutningsavgifter	-47 500	-47 500
Tillkommande utgifter	-2 769 953	-2 624 513
	-3 769 260	-3 623 820
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-72 469	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-145 440
	-72 469	-145 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 841 729	-3 769 260
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-3 400 000	-3 200 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-170 122	-200 000
	6 429 878	6 600 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 434 189	33 676 780
Varav		
Byggnader	8 934 189	6 600 000
Mark	24 500 000	24 500 000
Tillkommande utgifter	0	2 576 780
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	63 000 000
Totalt taxeringsvärde	68 000 000	63 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	156 725	156 725
	156 725	156 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 725	156 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-156 725	-156 725
	-156 725	-156 725
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-156 725	-156 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 725	-156 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	72	72
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	72	72

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 926	14 736
Summa övriga fordringar	14 926	14 736

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 296	62 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 658	22 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 124	26 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 920	5 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 998	116 473

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	57 985	57 985
Transaktionskonto	1 150 288	980 569
Summa kassa och bank	1 208 273	1 038 554

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	27 927 500	28 452 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 127 500	-11 425 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 400 000	16 877 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	1,13%	2027-02-15	7 750 000,00	0,00	150 000,00	7 600 000,00
SWEDBANK	2,93%	2028-01-25	8 025 000,00	0,00	75 000,00	7 950 000,00
SWEDBANK	2,72%	2028-09-25	3 400 000,00	0,00	150 000,00	3 250 000,00
SWEDBANK*	3,65%	2026-01-23	9 277 500,00	0,00	150 000,00	9 127 500,00
Summa			28 452 500,00	0,00	525 000,00	27 927 500,00

*Lånet omsatts med villkorsändringsdag 2029-01-25 och räntesats 2,81%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Den årliga amorteringen är 525 000kr. Av den långfristiga skulden förfaller 18 400 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 127 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig och har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	36 661	107 377
Ej reskontraförda leverantörsskulder	69 906	5 188
Summa leverantörsskulder	106 567	112 565

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	7 311	3 739
Summa skatteskulder	7 311	3 739

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	59 076	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 796	25 424
Clearing	5 512	5 512
Summa övriga skulder	68 384	30 936

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 528	0
Upplupna räntekostnader	71 998	65 228
Upplupna elkostnader	7 167	7 661
Upplupna vattenavgifter	41 691	38 588
Upplupna värmekostnader	60 259	58 539
Upplupna kostnader för renhållning	7 962	8 454
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	43 057	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 075	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 090	120 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 077	310 172

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	30 840 000	30 840 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-24

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Pontus Sjöberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Anette Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Niklas Jeppsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Christoffer Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Dan Holgersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats
FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577389416

Dokument

ÅR 2025 Dragör ver5

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-06 15:15:44 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2026-05-13 17:53:43 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Pontus Sjöberg (PS)

Brf Dragör

sjoberg.pontus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PONTUS SJÖBERG"

Signerade 2026-05-11 07:58:45 CEST (+0200)

Anette Johansson (AJ)

Brf Dragör

anette.medsekr@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANETTE JOHANSSON"

Signerade 2026-05-08 17:47:55 CEST (+0200)

Christoffer Nilsson (CN)

Brf Dragör

chnilsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTOFFER NILSSON"

Signerade 2026-05-11 07:04:34 CEST (+0200)

Dan Holgersson (DH)

Brf Dragör

danholgersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN

HOLGERSSON"

Signerade 2026-05-06 17:51:47 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577389416

Niklas Jeppsson (NJ)
Brf Dragör
niklas.jepp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS JEPPSSON"
Signerade 2026-05-11 10:38:43 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Brf Dragör
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-05-13 17:53:43 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 Bostadsrättsföreningen Dragör
Org.nr 746000-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dragör för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dragör för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-13 15:51:09 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 7561bdb1-7da7-48d1-b5b4-355c53c752e1