



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Dragonen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716417-4109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragonen 1	1981-05-07	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	garageplatser (p-platser)	2 280
29	förråd	154
12	lokaler (hyresrätt)	1 168
1	Föreningslokal	52
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	417
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 874
26	garageplatser (mc-platser)	130
Totalt 360 objekt		14 075

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 26 st 2 rok, 60 st 3 rok, 12 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rikard Bengtsson	Ordförande	2017-05-25	
Roland Johansson	HSB-representant/ledamot	2020-11-11	
Bengt Svan	Ledamot	2025-05-18	
Henry Jonasson	Ledamot	2025-05-18	2025-06-30
Markus Lidfeldt	Ledamot	2023-05-01	
Oskar Anesten	Ledamot	2024-05-31	
Christian Harper	Ledamot	2025-05-18	
Per Nyberg	Ledamot	2022-05-19	2025-09-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Lidfeldt och Oskar Anesten.

Styrelsen har under året hållit 37 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Oskar Anesten, Rikard Bengtsson, Christian Harper och Markus Lidfeldt.

Revisorer har varit: Bo Smith vald av föreningen, samt utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sofie Wikström och Anna Josefsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2025.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under inledningen av 2025, i samband med byte av sprinklerentreprenör, genomfördes en 25-årskontroll av anläggningen. Därtill har föreningen genomfört en översyn av tätningar mellan brandceller.

Tillsammans med HSB Fastighetsanalys har föreningen tagit fram en ny uppdaterad underhållsplan. I samband med det har bl. a. betongkonstruktionen i garaget besiktigats.

Fyra av gårdens brunnar har frilagts och rensats i väntan på en större renovering av gårdens tätskikt.

Pågående underhåll

Servis för inkommande vatten till sprinkleranläggningen kommer att bytas under 2026.

Framtida underhåll

Föreningen kommer att behöva byta tätskikt på innergården. En teknisk statusbedömning av dagens tätskikt genomfördes under 2025 och pågående läckage tätades tillfälligt. Målsättningen är att ta fram ett upphandlingsunderlag för projektet under 2026 och att genomföra projektet under 2027-2028. En programhandling för trädgården tas fram tillsammans med

landskapsarkitekt.

Fönster med ytterbåge i trä är inom de närmaste åren i behov av målning. Besiktning av dessa kommer att ske för att besluta om när det behöver göras.

Vid de tillfällen lokalhyresgäster säger upp hyresavtal kommer de flesta lokaler vara i behov av renovering av ytskikt för att säkerställa att lokalerna är i sådant skick att nya lokalhyresgäster kan attraheras.

Övriga väsentliga händelser

Tre av föreningens 12 lokaler är för närvarande vakanta och styrelsen arbetar aktivt för att hitta nya hyresgäster.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil. Styrelsen har under 2025 höjt garagehyrorna för att stärka kassaflödet. Under året har föreningen fortsatt arbetet med att anpassa låneportföljen för att minska ränterisken. Vid utgången av 2025 är fem av föreningens sju lån bundna med olika löptider mellan 1-5 år, vilket ger en viss spridning av räntebindningen över tid. Amortering har skett enligt plan med 100 000 kronor per månad under året. Styrelsen följer utvecklingen av ränteläge och föreningens finansiering löpande och gör bedömningar utifrån rådande förutsättningar och föreningens långsiktiga behov.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	203	283	377	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 716	4 649	4 759	4 712	4 712
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 082	5 199	5 315	0	0
Räntekänslighet, %	9	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	133	189	155	146	151
Årsavgifter, kr/kvm	622	622	590	569	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	56	50	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	1 001	1 053	1 009	988
Nettoomsättning, tkr	11 294	11 455	11 887	11 769	11 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 112	-2 052	-843	876	-1 033
Soliditet, %	37	37	38	38	37

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 779 088 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 196 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 457 600	0	0	15 457 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 245 000	0	0	2 245 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 036 548	0	641 017	8 677 565
S:a bundet eget kapital, kr	25 739 148	0	641 017	26 380 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 620 512	-2 052 191	-641 017	6 927 304
Årets resultat, kr	-2 052 191	2 052 191	-1 112 442	-1 112 442
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 568 321	0	-1 753 459	5 814 862
S:a eget kapital, kr	33 307 469	0	-1 112 442	32 195 027

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 974 000 kr samt ianspråktagande skett med 332 982 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 568 322
Årets resultat, kr	-1 112 442
Reservation till underhållsfond, kr	-974 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	332 982
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 814 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 814 862

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 294 397	11 454 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 781	64 813
Summa Rörelseintäkter		11 491 178	11 519 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 483 380	-7 168 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 105 860	-993 014
Personalkostnader	Not 6	-409 557	-435 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 360 288	-3 453 412
Summa Rörelsekostnader		-11 359 086	-12 050 403
Rörelseresultat		132 092	-530 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 418	66 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 282 952	-1 588 366
Summa Finansiella poster		-1 244 534	-1 521 413
Resultat efter finansiella poster		-1 112 442	-2 052 191
Resultat före skatt		-1 112 442	-2 052 191
Årets resultat		-1 112 442	-2 052 191

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	81 182 653	84 542 941
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		81 182 653	84 542 941
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		81 183 153	84 543 441

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 708	84 074
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 589 408	3 127 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	791 240	622 423
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 468 356	3 834 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 892 304	1 852 786
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 892 304	1 852 786
Summa Omsättningstillgångar		6 360 660	5 686 986
Summa Tillgångar		87 543 813	90 230 427

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 702 600	17 702 600
Fond för yttre underhåll		8 677 566	8 036 548
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		26 380 166	25 739 148
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 927 304	9 620 512
Årets resultat		-1 112 442	-2 052 191
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 814 862	7 568 322
Summa Eget kapital		32 195 028	33 307 470

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 100 000	16 300 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		39 100 000	16 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 200 000	37 200 000
Leverantörsskulder		425 285	904 164
Skatteskulder		12 322	179 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	739 455	733 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 871 724	1 605 864
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 248 785	40 622 957
Summa Skulder		55 348 785	56 922 957
Summa Eget kapital och skulder		87 543 813	90 230 427

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 092	-530 778
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 360 288	3 453 412
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 360 288	3 453 412
Erhållen ränta	38 418	66 953
Erlagd ränta	-1 213 699	-1 722 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 317 100	1 267 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-94 587	752 261
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-443 425	82 366
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-538 012	834 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 779 088	2 101 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-604 310
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-604 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	579 088	297 473
Likvida medel vid årets början	4 896 729	4 599 256
Likvida medel vid årets slut	5 475 817	4 896 729

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 691 672	5 691 672
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	250 200	250 200
	Årsavgifter lokaler	460 308	460 308
	Hyror lokaler	1 710 407	2 437 018
	Hyror garage och parkeringsplatser	3 178 493	3 198 648
	Hyror förbrukningsbaserad	58 127	24 967
	Hyror övrigt	139 400	140 208
	Övriga primära intäkter	237 366	280 516
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 725 973	12 483 537
	Avgiftsbortfall	0	-6
	Hyresbortfall	-431 576	-1 028 719
	<i>Summa</i>	-431 576	-1 028 725
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 294 397	11 454 812

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	15 641
	Övriga sekundära intäkter	196 781	49 172
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	196 781	64 813

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 436 808	-1 416 556
	Snö och halk-bekämpning	-75 429	-65 635
	Reparationer	-1 001 206	-710 131
	Planerat underhåll	-337 770	-930 711
	Försäkringsskador	-3 043	-61 016
	El	-915 462	-732 189
	Uppvärmning	-597 862	-1 040 448
	Vatten	-359 902	-398 290
	Sophämtning	-252 854	-264 887
	Fastighetsförsäkring	-268 588	-247 601
	Kabel-TV och bredband	-362 595	-390 049
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-809 360	-796 200
	Övriga driftkostnader	-62 500	-114 608
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 483 380	-7 168 320

Uppvärmning 2025 är väsentlig lägre än 2024 pga föreningen under 2024 hade problem med bergvärme och därför förbrukade mer fjärrvärme. När bergvärmepumparna stod stilla 2024 förbrukades också mindre el. 2025 var pumparna i drift vilket förklarar en del av den högre elförbrukningen 2025.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-285 606	-415 612
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 703	-158 927
	Administrationskostnader	-104 613	-88 134
	Extern revision	-30 000	-33 057
	Konsultkostnader	-18 750	-19 250
	Medlemsavgifter	-24 290	-24 510
	Föreningsverksamhet	-42 646	-4 139
	Övriga förvaltningskostnader	-501 252	-249 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 105 860	-993 014

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	-5 000
	Övriga arvoden	-305 760	-326 500
	Sociala avgifter	-97 917	-104 157
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-409 557	-435 657
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 345	1 582
	Ränteintäkter placeringar	33 453	41 829
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 621	23 541
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 418	66 953
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 274 493	-1 580 458
	Övriga räntekostnader	-8 459	-7 908
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 282 952	-1 588 366

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 562 268	123 957 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 908 139	9 908 139
	Årets investeringar	0	604 310
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 020 407	136 020 407
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 477 466	-48 024 054
	Årets avskrivningar	-3 360 288	-3 453 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 837 754	-51 477 466
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 182 653	84 542 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	343 000 000	365 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	23 200 000	22 800 000
	<i>Summa</i>	570 200 000	566 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 000 000	55 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 583 512	3 043 943
	Övriga fordringar	5 896	83 760
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 589 408	3 127 703
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	791 240	622 423
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	791 240	622 423

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Nordea	7 457	7 435
Nordea	18 456	12 412
Nordea	803 238	786 211
Nordea	1 063 153	1 046 727
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 892 304	1 852 786

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,79%	2028-04-19	6 000 000	0
Nordea	3,22%	2030-05-22	8 000 000	0
Nordea	2,75%	2027-11-17	10 300 000	1 200 000
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	3,08%	2030-06-19	2 000 000	0
Nordea	2,94%	2029-04-18	14 000 000	0
			52 300 000	1 200 000

Långfristig del	39 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 000 000
Kortfristig del	13 200 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,79%	2028-04-19	6 000 000	0
Nordea	3,22%	2030-05-22	8 000 000	0
Nordea	2,75%	2027-11-17	10 300 000	1 200 000
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	1,06%	2026-09-16	6 000 000	0
Nordea	3,08%	2030-06-19	2 000 000	0
Nordea	2,94%	2029-04-18	14 000 000	0
			52 300 000	1 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 000 000	
Kortfristig del			13 200 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	139 917	238 287
Momsskuld	543 283	449 202
Övriga kortfristiga skulder	56 255	46 400
<i>Summa Övriga skulder</i>	739 455	733 889

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 081 185	920 420
Upplupna räntekostnader	161 282	92 029
Övriga upplupna kostnader	629 256	593 415
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 871 724	1 605 864

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-12.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm
Org.nr 716417-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm för år 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Smith
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rikard Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 02:34:13



Roland Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 23:07:59



Bengt Svan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:51:03



Markus Lidfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:32:23



Oskar Anesten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:05:10



Christian Harper

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:49:50



Bo Smith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:07:17



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:17:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Dragonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Smith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:09:25



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:16:06



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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