

*Årsredovisning
med bilagor
för
BRF DRAGONEN 1

2025*

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen DRAGONEN 1

Tid: Torsdagen den 7 maj 2026, kl. 18:00

Lokal: Endast digital stämma

Länk kommer att finnas tillgänglig på föreningens hemsida samt per mejl

<https://dragonen1.smartbrf.se/>

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
6. Fastställande av röstlängd.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
16. Ev. val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende.
 - Proposition 1: Beslut om delade laddplatser för elbil eller laddhybrid, se bilaga.
 - Proposition 2: Beslut om installation av fler laddplatser utomhus, se bilaga.
 - Motion 1: Fråga om föreningens ansvar vid elavbrott i låsta utrymmen, se bilaga.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Dragonen 1
Org nr 769628-3907

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 april 2025.

Styrelsen har sitt säte i Solna stad. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Samantha Kalén	Ordförande	2026
Victor Hugo Limachi	Vice Ordförande	2026
Rula Talal	Sekreterare	2026
Filippa Mathison	Ledamot	2026
Prashant Shukla	Suppleant	2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möten efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Malin Adenås.

Föreningsstämman reserverade 2,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Styckjunkaren 4 i Solna stad. Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex respektive tio våningar med totalt 104 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 7 763 m², en lokal på ca 51m² och föreningens andel av garaget uppskattas till ca 1 548 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Föreningen disponerar över 65 parkeringsplatser varav 51 i garage, 3 av platser är avsedda för 2 bilar vardera och 12 platser är laddplatser för elbilar. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

I fastigheten finns ett styrelserum/övernattningslägenhet för styrelsearbete eller som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garage med ramp och källarförråd, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städrum samt fastighets- och rullstolsförråd. Föreningsmedlemmar har även tillgång till en gymanläggning.

Till förmån för föreningens fastighet (Styckjunkaren 4) finns två servitut. Dels ett servitut avseende rätt att använda visst område inom Styckjunkaren 3 för ut- och infart till fastigheten. Dels servitut avseende parkering (7 platser) inom Styckjunkaren 3. Därtill finns ett nyttjanderättsavtal avseende markupplåtelse för parkering (arrende av 10 platser) belastande Styckjunkaren 3.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 83,7 mkr under kommande 50 år.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning. Bredband och kabel-TV debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 871 kr/m².
Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 816 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Under räkenskapsåret har 8 (10) bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning och för fastighetsskötsel finns avtal med Storholmen. Föreningen har avtal med Blue Harvest om trädgårdsskötsel, och med Dygnet Runt Service om fastighetsjour. Avtal avseende snöröjning och lokalvård är tecknat med Keab.

Föreningen har avtal med Kone avseende hisservice. Serviceavtal har tecknats med KTC för övervakning och styrning av fastighetens undercentraler.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 167 (165).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två lån har skrivits om på respektive 3 och 4 års bindningstid för att sprida förfallodatum.

Föreningen har valt att ta en finansieringsplan från vår ekonomiförvaltare. Detta innebär en långsiktig planering av vår ekonomi, ett verktyg som ger en omfattande och långsiktig ekonomisk planering. Genom att ta hänsyn till föreningens underhållsplan, inflation och räntor kan styrelsen med denna prognos fastställa ett hållbart sparande, kassa och årsavgifter som återspeglar nuvarande och framtida behov.

Det är en övergång till K3-regelverk för bostadsrättsföreningar som innebär att underhållsfonden kommer att finnas kvar, men den kommer inte längre nyttjas för större investeringar där komponenter byts ut. Genom att skriva av komponenter var för sig fördelas kostnaderna över flera år och ger på sikt ett jämnare resultat, vilket i sin tur ger en tydligare bild av föreningens ekonomi. Dessa regler införs 2026.

Föreningen har skaffat en hjärtstartare som sitter monterad vid gästlägenhetens vägg från innergården.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	7 666 917	7 627 039	6 987 671	6 485 641
Resultat efter finansiella poster	kr	-588 151	401 627	235 386	167 141
Soliditet	%	81	81	81	80
Likviditet	%	296	245	118	44
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	816	816	742	675
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	871	871	796	730
Skuldsättning per kvm	kr	7 524	7 569	7 675	7 809
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 036	9 128	9 256	9 418
Energikostnad per kvm	kr	146	128	128	128
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,1	11,2	12,5	14,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4	10,5	11,6	12,9
Sparande per kvm	kr	214	307	314	292
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,2	88,7	87,3	87,3

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror till största del på ökade räntekostnader för lån.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

		Upplåtelse-Fond för yttre		Balanserat	Årets
	<u>Insatser</u>	<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	179 578 000	119 722 000	6 687 073	-854 040	401 627
Reservering till yttre fond			1 048 000	-1 048 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-106 376	106 376	
Balansering av föregående års resultat				401 627	-401 627
Årets resultat					-588 151
Belopp vid årets utgång	179 578 000	119 722 000	7 628 697	-1 394 037	-588 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 394 037
Årets resultat	-588 151
	-1 982 188

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	669 936
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-216 511
I ny räkning balanseras	-2 435 613
	-1 982 188

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-588 151
Dispositioner	-453 425

Årets resultat efter dispositioner	-1 041 576
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	8 082 122
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

7 666 917

7 627 039

Summa rörelseintäkter

7 666 917

7 627 039

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-3 335 833

-3 004 309

Periodiskt underhåll

5

-216 511

-106 376

Övriga externa kostnader

6

-352 558

-333 515

Arvoden och personalkostnader

7

-193 187

-188 259

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 369 263

-2 363 716

Summa rörelsekostnader

-6 467 352

-5 996 175

Rörelseresultat

1 199 565

1 630 864

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

88 755

84 987

Räntekostnader

-1 876 471

-1 314 224

Summa finansiella poster

-1 787 716

-1 229 237

Resultat efter finansiella poster

-588 151

401 627

Årets resultat

-588 151

401 627

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-588 151

401 627

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

216 511

106 376

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-669 936

-1 048 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-1 041 576

-539 997

Brf Dragonen 1			7(16)
769628-3907			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	370 534 031	372 881 229
Inventarier, verktyg och installationer	10	22 063	44 128
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>370 556 094</u>	<u>372 925 357</u>
Summa anläggningstillgångar		370 556 094	372 925 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 082	44 826
Övriga fordringar	11	140 782	140 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 949	156 576
Klientmedel i SHB		5 414 411	4 314 989
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 759 224</u>	<u>4 656 681</u>
Summa omsättningstillgångar		5 759 224	4 656 681
Summa tillgångar		376 315 318	377 582 038

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

299 300 000
7 628 697

299 300 000
6 687 073

Summa bundet eget kapital

306 928 697

305 987 073

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 394 037
-588 151

-854 040
401 627

Summa fritt eget kapital

-1 982 188

-452 413

Summa eget kapital

304 946 509

305 534 660

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

50 862 336

33 592 808

Summa långfristiga skulder

50 862 336

33 592 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

19 280 528

37 270 056

Leverantörsskulder

189 217

170 716

Skatteskulder

209

2 329

Övriga skulder

14

15 523

14 046

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 020 996

997 423

Summa kortfristiga skulder

20 506 473

38 454 570

Summa eget kapital och skulder

376 315 318

377 582 038

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 199 565	1 630 864
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	2 369 263	2 363 716
Erhållen ränta	88 755	84 986
Erlagd ränta	-1 876 471	-1 314 224
	<u>1 781 112</u>	<u>2 765 342</u>

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 121	-59 967
Ökning/minskning leverantörsskulder	18 501	-69 600
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	22 931	24 383

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 819 423	2 660 158
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-720 000	-989 336
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-720 000	-989 336
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	4 314 989	2 644 166
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	<u>5 414 411</u>	<u>4 314 989</u>
-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kyla	25 år	(t.o.m. år 2046)
Gym	20 år	(t.o.m. år 2040)
Laddboxar etapp 2	15 år	(t.o.m. år 2035)
Laddboxar	15 år	(t.o.m. år 2033)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2026)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 338 256	6 338 256
Årsavgifter varmvatten	149 467	151 849
Årsavgifter kabel-TV och bredband	274 560	274 560
Hyror lokaler	113 976	112 296
Hyror parkering	778 650	779 140
Varmvattenavgifter	19	8
Övriga hyresintäkter	49 444	9 576
Övrig momspliktig intäkt	28 647	40 931
Övriga intäkter	68 899	43 923
Brutto	7 801 918	7 750 539
Hyresförluster vakanser parkering (garage)	-115 000	-98 950
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-20 000	-24 550
Summa nettoomsättning	<u>7 666 918</u>	<u>7 627 039</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	715 242	643 397
Reparationer, löpande underhåll	489 845	405 413
Elavgifter	294 949	328 934
Uppvärmning	748 130	649 116
Vatten och avlopp	321 452	224 191
Renhållning	236 680	244 332
Försäkringar	92 370	89 103
IT-kommunikation & TV	274 232	285 259
Övriga fastighetskostnader	102 983	72 494
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 950	62 070
Summa driftskostnader	<u>3 335 833</u>	<u>3 004 309</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Stamrensning	88 935	0
Byte drivmodul hiss	127 576	0
Vattenmätare	0	106 376
Summa periodiskt underhåll	<u>216 511</u>	<u>106 376</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	40 058	11 086
Kommunikation	13 288	1 607
Porto	0	181
Revision	35 900	34 500
Föreningsmöten	1 935	6 837
Ekonomisk och administrativ förvaltning	121 472	117 482
Övriga förvaltningskostnader	34 761	57 115
Konsultarvoden	12 519	6 571
Övriga externa tjänster	84 615	90 126
Medlems- och föreningsavgifter	8 010	8 010
Summa övriga externa kostnader	<u>352 558</u>	<u>333 515</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	147 000	143 250
Sociala kostnader	46 187	45 009
Summa arvoden, personalkostnader	<u>193 187</u>	<u>188 259</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	87 477	83 021
Övriga ränteintäkter	1 278	1 965
Summa finansiella intäkter	<u>88 755</u>	<u>84 986</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	277 969 650	277 969 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 969 650	277 969 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 793 528	-17 446 330
Årets avskrivningar	-2 347 198	-2 347 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 140 726	-19 793 528
Utgående planenligt värde	<u>255 828 924</u>	<u>258 176 122</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde	114 705 107	114 705 107
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>370 534 031</u>	<u>372 881 229</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	222 800 000	221 000 000
Taxeringsvärde mark	69 195 000	85 207 000
	<u>291 995 000</u>	<u>306 207 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	286 000 000	300 000 000
Lokaler	5 995 000	6 207 000
	<u>291 995 000</u>	<u>306 207 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	138 058	138 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 058	138 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-93 930	-77 412
Årets avskrivningar	-22 065	-16 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 995	-93 930
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>22 063</u>	<u>44 128</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	81 296	80 340
Övriga fordringar	59 486	59 950
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>140 782</u>	<u>140 290</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,73	2028-06-01	16 946 128
Stadshypotek	2,81	2029-06-01	16 446 128
Stadshypotek	2,83	2026-06-01	16 122 728
Stadshypotek	3,60	2027-06-01	13 470 080
Stadshypotek	3,60	2027-06-01	4 000 000
Stadshypotek	2,77	Rörligt 90 dagar	3 157 800
Summa skulder till kreditinstitut			70 142 864
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-720 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-18 560 528
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			50 862 336
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			66 542 864

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	92 750 000	92 750 000
Summa ställda säkerheter	92 750 000	92 750 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	6 703	12 614
Skulder till MBF	8 820	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	15 523	14 046

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-31.
Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Samantha Kalén
Ordförande

Victor Hugo Limachi
Ledamot

Rula Talal
Ledamot

Filippa Mathison
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

SAMANTHA KALÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 09:32:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Samantha Kalén

Samantha Kalén

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 146.247.173.34

VICTOR HUGO LIMACHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 16:52:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR HUGO LIMACHI

Victor Hugo Limachi

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 192.36.202.254

RULA TALAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 09:32:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RULA TALAL WAZER

Rula Talal

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 195.178.161.167

FILIPPA MATHISON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 04:42:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FILIPPA MATHISON

Filippa Mathison

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.236.23.127

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 07:40:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dragonen 1, org.nr 769628-3907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dragonen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Dragonen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 07:41:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94

Proposition från Styrelsen 1: Delbar 12 ladd platser

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen har idag 12 garageplatser utrustade med laddinfrastruktur för elbil och laddhybrid. Dessa platser är avsedda för medlemmar med ett faktiskt laddbehov. Under de senaste 1–2 åren har antalet medlemmar med elbil eller laddhybrid ökat, vilket medfört att samtliga laddplatser är uthyrda och att det idag finns en kö av medlemmar som väntar på tillgång till laddplats.

På årsstämman 2025 beslutades att se över möjligheten att dela laddplatserna mellan flera medlemmar. En arbetsgrupp tillsattes och har presenterat ett förslag på regler och tekniskt utförande för delad användning.

Styrelsen har gått igenom förslaget och vill genom denna motion redogöra för varför styrelsen inte kan tillstyrka införandet av ett system för delade laddplatser i nuläget.

Styrelsens bedömning och invändningar

Styrelsen bedömer att det föreslagna systemet för delade laddplatser medför betydande nackdelar och risker för föreningen, främst av följande skäl:

1. Ökat administrativt arbete

Förslaget innebär ett omfattande administrativt ansvar, i praktiken främst för styrelsen. Det gäller bland annat hantering av bokningssystem, regeluppföljning, konflikter mellan medlemmar samt löpande justeringar vid förändrade behov. Detta riskerar att bli både tidskrävande och svårhanterligt inom ramen för ett ideellt styrelsearbete.

2. Behov av omfattande och tydliga regler

Ett system för delade laddplatser kräver detaljerade och tydliga regler som ska kommuniceras, förstås och efterlevas av samtliga berörda medlemmar. Styrelsen ser en betydande risk för missförstånd, olika tolkningar och återkommande diskussioner kring vad som gäller, vilket kan leda till irritation och konflikter inom föreningen.

3. Tekniskt beroende av ett enmansbolag

Det föreslagna systemet baseras på en lösning som tillhandahålls av ett enmansbolag. Detta skapar ett stort beroende av en enskild leverantör, både tekniskt och organisatoriskt. Styrelsen ser detta som en risk ur ett långsiktigt förvaltnings- och driftsäkerhetsperspektiv.

4. Begränsningar i nuvarande hemsida och IT-stöd

Föreningens nuvarande hemsida och digitala plattformar är begränsade och lämpar sig inte väl för avancerade boknings- eller administrationsfunktioner. Att bygga upp eller integrera nya system innebär ytterligare kostnader, beroenden och arbetsinsatser.

5. Laddarnas tekniska utformning

De laddare som idag finns installerade är anpassade för kontinuerlig laddning över längre tid, inte för korta laddpass eller enbart nattladdning. Ett system med frekventa byten av fordon riskerar att inte möta medlemmarnas faktiska laddbehov, särskilt för dem som är beroende av regelbunden laddning.

6. Begränsad tillgänglighet vid hög efterfrågan

Laddbehovet är som störst vid samma tider och under samma perioder (exempelvis

kvällar och nätter). Delad användning riskerar därför att inte lösa grundproblemet, utan snarare leda till ökad konkurrens om laddtider och minskad tillgänglighet för samtliga berörda.

Styrelsens slutsats

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ett system för delade laddplatser i nuläget inte är ändamålsenligt, vare sig ur ett praktiskt, tekniskt eller administrativt perspektiv. Styrelsen bedömer att risken för ökad administration, missnöje och konflikter överstiger de eventuella fördelar som förslaget kan medföra.

Styrelsen anser istället att föreningen bör fortsätta att utreda mer långsiktiga och hållbara lösningar för att möta det ökande laddbehovet, exempelvis genom utbyggnad av laddinfrastruktur när förutsättningar och ekonomi så tillåter.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- att avslå förslaget om delade laddplatser enligt arbetsgruppens förslag, samt
- att uppdra åt styrelsen att fortsätta bevaka och utreda framtida lösningar för utökad laddkapacitet i föreningen.

Proposition från Styrelsen 2: Beslut installation av fler ladd platser utomhus

Bakgrund

Under de senaste åren har antalet el- och laddhybridbilar ökat kraftigt i Sverige. Denna utveckling förväntas fortsätta, särskilt med tanke på landets klimatmål och det gradvisa utfallet av fossila fordon. Allt fler boende i vår förening har uttryckt intresse för att kunna ladda sina fordon hemma, vilket också speglas i den ökande efterfrågan på befintliga laddplatser.

I nuläget är antalet laddplatser i föreningen begränsat till garaget och otillräckligt för att möta intresset bland medlemmarna. Det leder till köer, väntetider och risk att vissa medlemmar inte kan välja elbil av praktiska skäl.

Genom att utöka antalet laddplatser investerar föreningen i framtiden, ökar attraktiviteten och marknadsvärdet på våra bostäder, samt bidrar till den gröna omställningen.

Motivering

- Ökad efterfrågan: Andelen medlemmar med el- eller hybridbil ökar snabbt.
- Miljö och hållbarhet: Föreningen bidrar till minskade koldioxidutsläpp genom att underlätta elektrifierad mobilitet.
- Attraktivitet och värde: Fastigheter med god laddinfrastruktur har visat sig bli mer attraktiva på bostadsmarknaden.
- Framtidssäker investering: Att bygga ut infrastrukturen nu är kostnadseffektivt jämfört med att göra mindre delinsatser senare.
- Stöd och bidrag: Det finns statliga stöd (t.ex. Naturvårdsverkets *Klimatklivet* eller Ladda bilen-stödet) som kan täcka en del av kostnaden.

Förslag till beslut

Vi föreslår att årsstämman beslutar:

1. Att uppdra åt styrelsen att utreda och ta fram förslag på hur antalet laddplatser utomhus kan utökas på ett kostnadseffektivt sätt.
2. Att styrelsen ges mandat att ansöka om relevanta statliga och regionala stöd för installation av laddinfrastruktur.
3. Att installationen av fler laddplatser påbörjas under innevarande verksamhetsår, i takt med efterfrågan och tekniska förutsättningar.

Motion 1: Föreningens ansvar vid elavbrott i låsta utrymmen

Bakgrund

I dagsläget är elcentraler och säkringsskåp för vissa av föreningens huvudsäkringar placerade i låsta utrymmen som vi medlemmar inte har tillträde till. Om en huvudsäkring går, exempelvis under en kväll eller helg, står den enskilda bostadsrättshavaren helt utan ström utan möjlighet att själv åtgärda problemet.

I dessa situationer tvingas medlemmen ofta ringa ut en jourmontör. Enligt nuvarande praxis (eller oklarhet kring praxis) riskerar medlemmen att själv få stå för denna kostnad (en mycket hög kostnad), trots att orsaken till att juren måste tillkallas är att föreningen begränsat åtkomsten till de skåp där felet ska åtgärdas.

De flesta bostadsrättsföreningar tillämpar principen att om medlemmen är förhindrad att utföra en enkel återställning på grund av låsta dörrar eller skåp, faller ansvaret och kostnaden på föreningen.

Motivering

Det är orimligt att en enskild medlem ska debiteras tusentals kronor för ett jourbesök som tar några minuter, enbart för att föreningen valt att låsa in säkringarna. Om medlemmen hade haft tillgång till skåpet hade problemet kunnat lösas omedelbart utan så orimligt hög kostnad. För att skapa en rättvis och trygg boendemiljö bör föreningen ta det ekonomiska ansvaret för jourutryckningar i de fall där felet ligger i ett låst utrymme som medlemmen inte kan nå.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår att föreningsstämman beslutar:

- **Att** föreningen ska bekosta jourutryckningar vid strömavbrott i de fall då felet kräver tillgång till utrymmen eller elskåp som medlemmen saknar nyckel till.
- **Att** denna regel ska gälla såvida det inte är uppenbart att medlemmen genom grov vårdslöshet orsakat elavbrottet.
- **Att** styrelsen ser över möjligheten att antingen ge medlemmar tillgång till dessa utrymmen eller tecknar ett avtal med en jourtjänst som debiteras föreningen direkt vid dessa tillfällen.

Solna, 2026-01-27

Tigran Babajan

Armégatan 36F

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motionen med följande motivering:

Medlem svarar bara för undercentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten. På dessa delar så svarar alltså medlem både för åtgärder och kostnader.

När det gäller åtgärder på föreningens ansvarsdelar så är det styrelsen som beslutar om, när och hur åtgärd ska ske och då på föreningens bekostnad.

Vad gäller jourutryckningen så kan medlemmar själv kontakta jouren. Styrelsen kommer faktureras för åtgärden. Om åtgärden beställdes på grund av oaktsamheten av medlemmen, anser inte styrelsen att hela förening ska betala för vårdslösheten.

Föreningen ska bekosta jourutryckningar vid strömavbrott i de fall då felet kräver tillgång till utrymmen eller elskåp som medlemmen saknar nyckel till. Så länge det handlar om föreningens påverkan. Medlemmens vårdslöshet ska inte bekostas av föreningen.

Styrelsen kan inte ge medlemmar tillgång till dessa utrymmen eftersom det handlar om säkerheten för allmänheten.