



Årsredovisning 2025

Dragonen i Skövde Brf



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Dragonen i Skövde Brf med säte i Skövde org.nr. 766600-2352 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragonen 1	1943-03-11	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	p-platser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 798
Totalt 68 objekt		1 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 22 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emelia Samuelsson	Ordförande
Vilgot Nordberg	Ledamot
Bo Carlsson	Ledamot
Alexander Rislund	Ledamot
Sara Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vilgot Nordberg och Sara Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Carlsson och Emelia Samuelsson.

Revisorer har varit: Rebecca Sarja och Susanne Andersson, BoRevision.

Ingen valberedning valdes på föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-27.

Under 2025 har föreningen utökat avfallssorteringen för att möta nya lagkrav, uppdaterat den energideklaration som utgick under året och påbörjat planeringsarbete inför kommande asfaltering av parkeringsplatser.

Årskontroller av ventilationer har utförts med eventuell uppföljning av Skaraborgs Klimatservice för dem lägenheter där behov av åtgärder fanns.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Låsbyten
2020	Ventilation
2019	Fönsterbyten
2017	Balkongbyte och inglasning
2007	Stamreovering (relineing)
2023	Byte av entrédörrar
2024	Målning av trappuppgångar, socklar och gemensamma utrymmen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer i stort den underhållsplan som finns. Styrelsen överväger att om ekonomin så tillåter asfaltera om och måla upp befintliga parkeringsplatser och angränsande ytor.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	591	490	560	296	260
Skuldsättning, kr/kvm	3 094	3 425	3 647	3 870	4 092
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 094	3 425	3 647	3 870	4 092
Räntekänslighet, %	2	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	313	284	278	342	283
Årsavgifter, kr/kvm	1 358	1 327	1 317	1 069	1 003
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	97	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 434	1 405	1 399	1 101	1 087
Nettoomsättning, tkr	2 518	2 471	2 459	1 979	1 955
Resultat efter finansiella poster, tkr	614	141	284	-63	3
Soliditet, %	43	37	35	32	31

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.

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	30 000	0	0	30 000
Underhållsfond, kr	2 087 576	0	124 755	2 212 331
S:a bundet eget kapital, kr	2 117 576	0	124 755	2 242 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 729 212	141 069	-124 755	1 745 526
Årets resultat, kr	141 069	-141 069	613 586	613 586
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 870 281	0	488 831	2 359 112
S:a eget kapital, kr	3 987 857	0	613 586	4 601 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 245 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	1 870 281
Årets resultat, kr	613 586
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 245
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 359 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 359 112
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	613 586 kr
Avsättning till underhållsfond	-146 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>21 245 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-124 755kr

Resultat efter fondförändring	488 831 kr
--------------------------------------	-------------------

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 518 056	2 471 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 645	54 916
Summa Rörelseintäkter		2 577 701	2 526 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 293 624	-1 621 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 783	-78 116
Personalkostnader	Not 6	-43 237	-41 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-428 634	-428 634
Summa Rörelsekostnader		-1 790 278	-2 170 391
Rörelseresultat		787 423	355 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	122	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 959	-214 945
Summa Finansiella poster		-173 837	-214 672
Resultat efter finansiella poster		613 586	141 069
Resultat före skatt		613 586	141 069
Årets resultat		613 586	141 069

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 935 741	9 364 375
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	236 964	230 901
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 172 705	9 595 276
Summa Anläggningstillgångar		9 172 705	9 595 276

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 435
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 793	11 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 994	37 963
Summa Kortfristiga fordringar		49 787	50 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 435 208	998 862
Summa Kassa och bank		1 435 208	998 862
Summa Omsättningstillgångar		1 484 995	1 049 355
Summa Tillgångar		10 657 700	10 644 631

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 000	30 000
Fond för yttre underhåll	2 212 331	2 087 576
Summa Bundet eget kapital	2 242 331	2 117 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 745 526	1 729 212
Årets resultat	613 586	141 069
Summa Fritt eget kapital	2 359 112	1 870 281

Summa Eget kapital	4 601 443	3 987 857
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 120 000	0
Summa Långfristiga skulder		3 120 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 442 500	6 157 500
Leverantörsskulder		40 738	26 379
Skatteskulder		7 098	7 416
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	159 465	189 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	286 456	276 440
Summa Kortfristiga skulder		2 936 257	6 656 774

Summa Skulder		6 056 257	6 656 774
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 657 700	10 644 631
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	787 423	355 741
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	428 634	428 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	428 634	428 634
Erhållen ränta	122	273
Erlagd ränta	-169 218	-217 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 046 961	567 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	707	3 546
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 258	-11 018
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 552	-7 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 037 409	560 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 063	-230 901
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 063	-230 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-595 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-595 000	-400 000
Årets kassaflöde	436 346	-70 802
Likvida medel vid årets början	998 862	1 069 663
Likvida medel vid årets slut	1 435 208	998 862



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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 880 232	1 825 680
	Årsavgifter El	240 000	240 000
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	95 040	95 040
	Årsavgifter balkongtillägg	225 600	225 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	104 700	104 700
	Övriga intäkter	84	-4
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 545 656	2 491 016
	Hysesbortfall	-27 600	-19 800
	<i>Summa</i>	-27 600	-19 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 518 056	2 471 216
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Mobilmast	41 114	49 970
	Övriga intäkter	18 531	4 946
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	59 645	54 916

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-348 053	-419 478
	Snö och halk-bekämpning	-1 065	-1 420
	Reparationer	-25 887	-8 464
	Planerat underhåll	-21 245	-311 619
	El	-190 464	-192 469
	Uppvärmning	-238 325	-215 676
	Vatten	-134 547	-102 309
	Sophämtning	-90 818	-84 560
	Fastighetsförsäkring	-51 244	-49 214
	Kabel-TV och bredband	-122 017	-126 257
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 960	-65 200
	Övriga driftkostnader	-998	-45 185
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 293 624	-1 621 850
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 209
	Administrationskostnader	-152	-54 382
	Extern revision	-17 500	-17 000
	Föreningsverksamhet	-2 451	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 680	-5 525
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 783	-78 116
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 700	-30 600
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-10 337	-9 992
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-43 237	-41 792

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-428 634	-428 634
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-428 634	-428 634
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	122	273
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	122	273
---	------------	------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-173 959	-214 945
--	----------	----------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-173 959	-214 945
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 230 499	14 230 499
	Ingående anskaffningsvärde mark	84 035	84 035
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 314 534	14 314 534
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 950 160	-4 521 526
	Årets avskrivningar	-428 634	-428 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 378 794	-4 950 160
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 935 741	9 364 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	16 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 200 000	24 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	8 172 500	8 172 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 172 500	8 172 500
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	230 901	0
	Årets investeringar	6 063	230 901
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	236 964	230 901
	Pågående nyanläggning avser projekt kring parkering och asfaltering och beräknas vara klart tidigast 2026.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	10 793	11 096
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 793	11 096

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Förutbetald försäkring	17 229	16 787
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 765	21 176
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 994	37 963

Not 14 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>
Stadshypotek AB	2,61%	2027-06-30	950 000	50 000
Stadshypotek AB	2,69%	2026-06-30	1 297 500	60 000
Stadshypotek AB	2,66%	2026-06-01	975 000	50 000
Stadshypotek AB	3,05%	2027-03-30	2 340 000	120 000
			5 562 500	280 000

Långfristig del	3 120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	170 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 272 500
Kortfristig del	2 442 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	280 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 120 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	1 068	660
Källskatt	1 020	630
Inre fond	157 377	172 463
Avtalsplacerade betalningar	0	15 286
<i>Summa Övriga skulder</i>	159 465	189 039

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	191 040	191 039
Upplupna räntekostnader	14 056	9 315
Övriga upplupna kostnader	81 360	76 086
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	286 456	276 440

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening, org.nr. 766600-2352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 uppgifter.
- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Dragonen i Skövde Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Rebecca Sarja
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Dragonen i Skövde Brf signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Emelia Samuelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:49:39



Vilgot Nordberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:20:05



Bo Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:03:44



Sara Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:46:57



Alexander Rislund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:45:54



Rebecca Sarja

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:44:56



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 13:48:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Dragonen i Skövde Brf signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Rebecca Sarja

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 13:20:53



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 13:47:42



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.