


# Årsredovisning 2025

## Brf Dragonen i Järvastaden

769613-9471



 HJnzy0xC-x-rJ6Gy0gAbx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dragonen i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tunet 2	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 702 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Hanna Hasselqvist Kis	Ordförande
Alan Wiech	Kassör
Anders Brolin	Fastighetsansvarig
Berit Borgman	Fastighetsansvarig
Jenny Andén Angelström	Sekreterare
André Calisir	Suppleant
Bengt Berg	Suppleant
Per Sjölin	Suppleant

### Valberedning

Annika Jonasson  
Hamida Dewan

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision  
Andreas Holman Revisorssuppleant Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Byte passagesystem inkl ny låskista  
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- 2022 ● Byte baksand sandlåda  
OVK  
Renovering balkongplattor  
Underhåll gungställning
- 2023 ● Renovering balkongplattor
- 2024 ● Stamspolning  
Byte ventilationsfilter  
Slipning och lackning gungställning och parkbänk
- 2025 ● Renovering balkongplattor  
Byte baksand sandlåda

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
- 2028** ● Fasad- och takmålning  
OVK  
Renovering ventilationsaggregat
- 2029** ● Renovering asfalt i garage  
Energideklaration  
Injustering värme  
Byte termostater och ventiler radiatorer  
Stamspolning
- 2030** ● Radonmätning (långtidsmätning)  
Invändig målning trapphus, garage, förråd  
Slipning/målning entréer, gungställning, parkbänk

#### Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	CFAB City förvaltning
Försäkring	Trygg Hansa samt Folksam/Leif Bolander & CO AB
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/bredband	Ownit
Service garagedörr	Una Portar
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Teknisk förvaltning	CFAB City Förvaltning AB
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna vatten

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Bindningstiden för två av föreningens lån har löpt ut under året. Ett av lånen bands på 3 år till en ränta av 2,85%. Ett lån lämnades obundet tills vidare. Ett nytt lån på 2,3 mkr har tecknats för att täcka kostnader för balkongrenovering.

##### Förändringar i avtal

Föreningar har bytt försäkringsbolag till Folksam via Leif Bolander & CO AB.

##### Övriga uppgifter

Föreningen genomförde en brandskyddsbesiktning i december 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 765 138	2 765 824	2 487 037	-
Resultat efter fin. poster	-444 021	-397 738	-1 033 143	-
Soliditet (%)	71	73	73	-
Yttre fond	30 625	-	293 281	-
Taxeringsvärde	87 374 000	88 440 000	88 440 000	88 440 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	911	813	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	87,5	83,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 752	8 901	8 956	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 875	7 188	7 235	-
Sparande / kvm totalyta, kr	212	151	169	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	41	32	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	143	95	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	19	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	214	145	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	3,92	3,67	-
Räntekänslighet (%)	10,68	9,77	11,02	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

I stort sett får alla föreningar ungefär dubbelt så mycket i avskrivningar (jämfört med året innan) pga övergången till K3. Det är på pga. att vi hittills har skrivit av 100 år på hela byggnaden. I och med att ni går över till K3-regelverket så delar man upp byggnaden i väsentliga komponenter och avskrivningar blir då högre för att majoriteten av komponenterna har en kortare livslängd än 100 år.

Detta är orsaken till den aktuella förlusten för 2025.

Föreningen har dock ett positivt kassaflöde och nyckeltalet sparande är 212 kr/kvm (inklusive garageyta)

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 915 000	-	-	66 915 000
Fond, yttre underhåll	0	-	30 625	30 625
Balanserat resultat	-1 048 265	-397 738	-30 625	-1 476 628
Årets resultat	-397 738	397 738	-444 021	-444 021
<b>Eget kapital</b>	<b>65 468 997</b>	<b>0</b>	<b>-444 021</b>	<b>65 024 976</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 476 628
Årets resultat	-444 021
<b>Totalt</b>	<b>-1 920 649</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	82 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-17 250
Balanseras i ny räkning	-1 985 399
	<b>-1 920 649</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 765 138	2 765 824
Övriga rörelseintäkter	3	10 923	45 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 776 061</b>	<b>2 811 009</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 234 498	-1 368 281
Övriga externa kostnader	9	-130 168	-135 387
Personalkostnader	10	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 138 099	-737 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 542 190</b>	<b>-2 280 183</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>233 871</b>	<b>530 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 584	18 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-687 476	-946 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 892</b>	<b>-928 564</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-444 021</b>	<b>-397 738</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-444 021</b>	<b>-397 738</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	89 614 639	88 587 173
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 614 639</b>	<b>88 587 173</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>89 614 639</b>	<b>88 587 173</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 656	8 813
Övriga fordringar	13	32 106	95 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 477	105 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 239</b>	<b>209 369</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 136 476	1 382 818
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 136 476</b>	<b>1 382 818</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 269 715</b>	<b>1 592 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 884 354</b>	<b>90 179 359</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 915 000	66 915 000
Fond för yttre underhåll		30 625	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 945 625</b>	<b>66 915 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 476 628	-1 048 265
Årets resultat		-444 021	-397 738
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 920 649</b>	<b>-1 446 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 024 976</b>	<b>65 468 997</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 300 000	13 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 300 000</b>	<b>13 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 050 000	10 900 000
Leverantörsskulder		29 421	37 300
Skatteskulder		72 150	125 370
Övriga kortfristiga skulder		0	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	407 807	495 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 559 378</b>	<b>11 560 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 884 354</b>	<b>90 179 359</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>233 871</b>	<b>530 827</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 138 099	737 088
	<b>1 371 970</b>	<b>1 267 915</b>
Erhållen ränta	9 584	18 364
Erlagd ränta	-769 406	-789 119
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>612 148</b>	<b>497 159</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 130	-163 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 054	55 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>619 224</b>	<b>389 664</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 165 565	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 165 565</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 300 045	0
Amortering av lån	-45	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 300 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>753 659</b>	<b>239 664</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 382 818</b>	<b>1 143 154</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 136 476</b>	<b>1 382 818</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dragonen i Järvastaden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	2,76 %
Fasader	7,37 %
Balkonger	4,00 - 4,02 %
Fönster	2,76 %
Stamledningar VA	1,70 %
Stamledningar Värme	2,11 %
Styr & övervakning	44,24 %
Ventilation	29,49 %
El	2,11 %
Hissar	12,64 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 376 144	2 376 144
Hysesintäkter, p-platser	269 173	287 773
Intäkter kabel-TV	92 160	84 240
El	18 412	8 204
IMD el Laddstolpar, moms	0	5 738
Övriga intäkter	9 249	3 725
<b>Summa</b>	<b>2 765 138</b>	<b>2 765 824</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering moms	10 925	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Försäkringsersättning	0	45 184
<b>Summa</b>	<b>10 923</b>	<b>45 185</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering extern	10 925	0
Fastighetsskötsel	59 481	61 189
Städning	69 338	61 403
Besiktning och service	96 372	85 219
Yttre skötsel	7 344	72 529
<b>Summa</b>	<b>243 460</b>	<b>280 339</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	56 808	166 928
<b>Summa</b>	<b>56 808</b>	<b>166 928</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	17 250	69 375
<b>Summa</b>	<b>17 250</b>	<b>69 375</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	114 730	110 388
Uppvärmning	336 047	385 923
Vatten	113 212	82 629
Sophämtning	72 528	68 777
<b>Summa</b>	<b>636 517</b>	<b>647 717</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 043	64 044
Kabel-tv/bredband	92 960	76 578
Fastighetsskatt	69 460	63 300
<b>Summa</b>	<b>280 463</b>	<b>203 922</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 353	7 197
Övriga förvaltningskostnader	35 845	19 988
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	49 920	54 999
Tidigare förvaltning	0	15 464
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	905	3 750
Bankkostnader	4 895	2 739
<b>Summa</b>	<b>130 168</b>	<b>135 387</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
<b>Summa</b>	<b>39 426</b>	<b>39 426</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	686 577	945 729
Övriga räntekostnader	899	1 199
<b>Summa</b>	<b>687 476</b>	<b>946 928</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	97 028 928	97 028 928
Årets inköp	2 165 565	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>99 194 493</b>	<b>97 028 928</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 441 756	-7 704 668
Årets avskrivning	-1 138 099	-737 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 579 855</b>	<b>-8 441 756</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>89 614 639</b>	<b>88 587 173</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 075 000</i>	<i>24 075 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 774 000	59 440 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>87 374 000</b>	<b>88 440 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 106	95 155
<b>Summa</b>	<b>32 106</b>	<b>95 155</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 289	15 799
Försäkringspremier	45 004	64 043
Kabel-tv/bredband	13 107	13 079
Förvaltning	13 077	12 480
<b>Summa</b>	<b>87 477</b>	<b>105 401</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-10-25	2,65 %	6 275 000	6 275 000
Swedbank	2026-02-28	2,39 %	4 175 000	4 175 000
Swedbank	2028-11-24	2,85 %	6 725 000	6 725 000
Swedbank	2026-10-23	2,60 %	6 875 000	6 875 000
Swedbank	2027-08-25	2,55 %	2 300 000	
<b>Summa</b>			<b>26 350 000</b>	<b>24 050 000</b>
Varav kortfristig del			11 050 000	10 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 350 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-13 054	30 236
Fastighetsskötsel	4 456	4 425
Städning	5 350	5 138
El	11 287	9 538
Uppvärmning	42 487	43 462
Löner	30 000	0
Uppl kostn renhållningsavg	5 832	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Utgiftsräntor	84 241	166 171
Förutbetalda avgifter/hyror	227 782	227 496
<b>Summa</b>	<b>407 807</b>	<b>495 892</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjdes med 3% f.o.m. januari 2026. En amortering på 400 000 kr kommer göras under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Alan Wiech  
Kassör

---

Anders Brolin  
Fastighetsansvarig

---

Berit Borgman  
Fastighetsansvarig

---

Hanna Hasselqvist Kis  
Ordförande

---

Jenny Andén Angelström  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision  
Joakim Mattsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 15:34

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 30.04.2026 07:56

**DOCUMENT ID:**

rJ6GyOgAbx

**ENVELOPE ID:**

HJnzyOxC-x-rJ6GyOgAbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Dragonen i Järvastaden, 769613-9471 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

01ce40d79f8bba47a63183e8e1487a39e404de47bead88efb1c8a471ada7077762031ffc13b4c250c98408852e958b34467207782a152540da6ae77209aeb018

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JENNY ANDÉN ANGELST RÖM</b> j.andenangelstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:11 30.04.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.158
<b>2. BERIT BORGMAN</b> beritborgman@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:24 30.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.152
<b>3. HANNA HASSELQVIST KISS</b> hanna.hasselqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:46 30.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.134
<b>4. ANDERS BROLIN</b> anders.brolin@live.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 20:15 30.04.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.132
<b>5. Alan Wiech</b> alan.wiech@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 20:12 02.05.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.151
<b>6. Joakim Mattsson</b> joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:34 05.05.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed