

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämmoordförande.
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Ordförande har ordet

Precis som föregående år har styrelsen haft fokus på ränteutvecklingen. Även om ränteläget förbättrats så är de nya räntelägena högre än vad vi haft under flera gynnsamma år. Vi har fortsatt hålla i den strategi föreningen haft i många år dvs att amortera av lånen för att få ner låneskulden. Hade vi inte gjort detta hade månadsavgiften varit betydligt högre. Vår förhoppning är dock att kommande avgiftshöjningar inte ska vara i nivå med 2024 och 2025.

Alla våra kostnader, till Riksbyggen och till olika leverantörer har ökat jämfört med 2023/2024. Styrelsen har under verksamhetsåret konkurrenssatt flera av de leverantörer vi haft i många år och därmed lyckats pressa våra priser något. Vi kommer att berätta mer om detta på föreningsstämman.

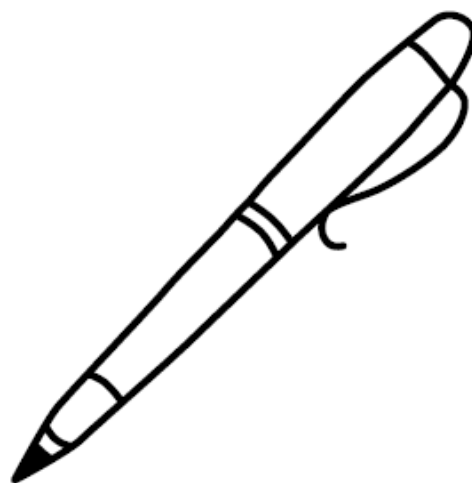
Vi följer Riksbyggens normalstadgar. Den 1 januari 2023 trädde en ny lag i kraft. Den nya lagen stärker skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt. Detta innebär att de stadgar vi följer måste revideras av Riksbyggen. En stadgeändring måste tas på två stämmor och vi röstade för detta på stämman 2024. På årets stämma måste vi alltså lyfta frågan igen.

Vi har från föregående stämma haft 11 styrelsemöten och styrelsenärvaron har varit hög. En del av styrelsemötena har genomförts tillsammans med representanter från Riksbyggen. Det har då framför allt handlat om budget och vår underhållsplan. Vi har också haft möten i syfte att tydliggöra Riksbyggens uppdrag samt vilka olika roller vi har i styrelsen.

Under året har vi haft som ambition att bli bättre på att sprida information vilket vi hoppas uppskattas. Är det någon information du behöver men saknas eller har du andra synpunkter så kom gärna på stämman och berätta det för oss!

Vi vill också passa på att hälsa nya medlemmar välkomna till föreningen!

Styrelsen genom Eva Våglund, ordförande.



Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Dragonen 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Dragonen 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras främst av att reparationskostnaderna har varit lägre under detta året jämfört med föregående år. Samtidigt har intäkterna ökat, även på föreningens sparmedel.

Under året har föreningen gjort en extraamortering om 1 900 000 kr samt uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår, 2025, är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 404% till 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 970 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 213 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dragonfältet 13 och Dragonfältet 14 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 respektive 3 byggnader med sammanlagt 77 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002-2004. Fastigheternas adress är Olof Palmes gata 29, 31, 33, 37, 39, 41, 45, 47.

I Dragonskolans garage finns två varmgarage, 92 platser, som nyttjas tillsammans med Riksbyggens BRF Dragonen 3. Föreningarna delar utöver detta 19 parkeringsplatser med motorvärmare. Föreningen har även 3 egna parkeringsplatser utan motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	19	39	15	3	77

Total bostadsarea 6 310 m²

Årets taxeringsvärde 158 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 158 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar på området. Den ena avser den gemensamma parken (Dragonparkens samfällighetsförening) för samtliga fastighetsägare på Dragonfältet. Den andra gemensamhetsanläggningen avser parkeringar, sophämtning och snöröjning för Riksbyggens BRF Dragonen 2 och 3.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterade senast oktober 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Senast upprättad underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 860 tkr för de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållsbehovet totalt till 119 883 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 484 tkr vilken är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av fasader	2014, 2015
Byte armaturer	2016
Hissar	2016, 2017, 2018, 2019, 2020
Oljning entré och dörrpartier	2016, 2017
Utemiljö	2016, 2017, 2019
Ventilation	2017, 2019, 2020
Balkongdörrar	2017
Tak	2018
Porttelefon	2019
Målning parkbänkar och rutchkana	2020
Installationer; hissar, byte vvc-pump, underhåll kulvert fjärrvärmeledning	2021
Fastighetsspolning, nya nödtelefoner hissar	2022
Åtgärder efter elbesiktning	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Stina Våglund	Ordförande	2026
Anders Lindstedt	Sekreterare	2025
Cecilia Gabrielsson	Vice ordförande	2026
Kent Björnehall	Ledamot	2025
Frida Eklund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerhard Barrestål	Suppleant	2026
My Haney	Suppleant	2025
Anna Flumé	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Göran Sundeby	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Peter Gustavsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Camilla Granevald	2025	
Else-Marie Holmström	2025	
Linnea Vikström	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 11%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

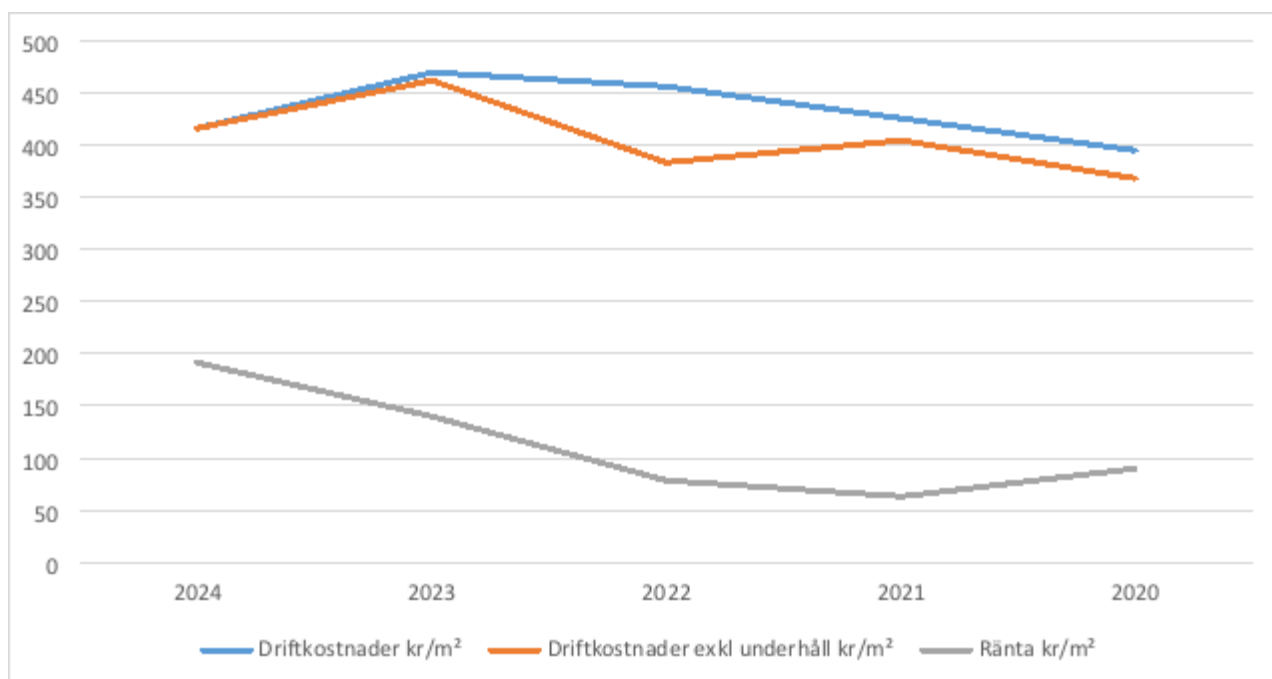


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 747	6 096	5 620	5 570	5 562
Resultat efter finansiella poster*	1 243	634	502	765	828
Soliditet %*	58	56	54	53	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 001	906	833	827	825
Energikostnad kr/kvm*	209	200	180	193	171
Sparande kr/kvm*	351	267	318	309	323
Skuldsättning kr/kvm*	6 618	6 994	7 271	7 667	7 937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 618	6 994	7 271	7 667	7 937
Räntekänslighet %*	6,6	7,7	8,7	9,3	9,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår andra obligatoriska avgifter. För denna förening är övriga obligatoriska avgifter individuell mätning av el samt en avgift för tv/bredband.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 140 000	12 560 612	-3 788 699	633 620
Disposition enl. årsstämmobeslut			633 620	-633 620
Reservering underhållsfond		3 484 000	-3 484 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 243 148
Vid årets slut	47 140 000	16 044 612	-6 639 079	1 243 148

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 155 080
Årets resultat	1 243 148
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 484 000
Summa	-5 395 932

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 5 395 932
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 746 823	6 095 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	131 389
Summa rörelseintäkter		6 747 603	6 227 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 421 765	-2 774 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-953 436	-944 475
Personalkostnader	Not 6	-82 094	-83 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-969 884	-1 005 884
Summa rörelsekostnader		-4 427 179	-4 807 413
Rörelseresultat		2 320 424	1 419 898
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	124 877	90 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 202 153	-877 268
Summa finansiella poster		-1 077 276	-786 278
Resultat efter finansiella poster		1 243 148	633 620
Årets resultat		1 243 148	633 620



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 11	0	36 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		0	36 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	95 192 664	96 112 976
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	149 292	162 864
Summa materiella anläggningstillgångar		95 341 956	96 275 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	38 500	38 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 500	38 500
Summa anläggningstillgångar		95 380 456	96 350 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 628	139 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	343 270	256 953
Summa kortfristiga fordringar		344 898	396 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 767 304	5 088 316
Summa kassa och bank		4 767 304	5 088 316
Summa omsättningstillgångar		5 112 202	5 484 552
Summa tillgångar		100 492 658	101 834 892

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 140 000	47 140 000
Fond för yttre underhåll		16 044 612	12 560 612
Summa bundet eget kapital		63 184 612	59 700 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 639 080	-3 788 699
Årets resultat		1 243 148	633 620
Summa fritt eget kapital		-5 395 932	-3 155 080
Summa eget kapital		57 788 680	56 545 532
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 079 992	20 170 269
Summa långfristiga skulder		30 079 992	20 170 269
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 680 869	23 961 187
Leverantörsskulder		145 163	270 077
Skatteskulder		7 579	10 514
Övriga skulder	Not 18	54 204	72 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	736 171	804 390
Summa kortfristiga skulder		12 623 986	25 119 091
Summa eget kapital och skulder		100 492 658	101 834 892

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 320 424	1 419 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	969 884	1 005 884
	3 290 308	2 425 782
Erhållen ränta	124 877	90 990
Erlagd ränta	-1 193 569	-845 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 221 616	1 671 753
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	51 338	-72 822
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-223 371	58 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 049 583	1 657 727
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 370 595	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 370 595	-1 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-321 012	-92 273
Likvida medel vid årets början	5 088 316	5 180 589
Likvida medel vid årets slut	4 767 304	5 088 316



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20
Installationer	Linjär	5, 20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 032 640	5 435 088
Hyror, lokaler	3 960	3 960
Hyror, garage	389 490	352 814
Hyror, p-platser	50 177	45 047
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 815	-990
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 412	-28 212
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 121	-367
Rabatter	0	-117
Elavgifter	190 653	186 377
IT-avgifter	92 400	92 400
Övriga ersättningar	2 866	9 936
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-14
Summa nettoomsättning	6 746 823	6 095 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	780	1 020
Försäkringsersättningar	0	130 369
Summa övriga rörelseintäkter	780	131 389

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-43 858
Reparationer	-168 422	-590 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 510	-122 353
Försäkringspremier	-62 748	-52 290
Kabel- och digital-TV	-197 490	-195 818
Återbäring från Riksbyggen	800	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 511	-7 589
Serviceavtal	-35 115	0
Obligatoriska besiktningar	-8 003	-6 165
Snö- och halkbekämpning	-186 677	-222 266
Förbrukningsinventarier	-7 613	-8 439
Vatten	-326 445	-302 689
Fastighetsel	-370 192	-327 790
Uppvärmning	-623 749	-631 591
Sophantering och återvinning	-165 998	-144 327
Förvaltningsarvode drift	-137 093	-124 997
Summa driftskostnader	-2 421 765	-2 774 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-654 813	-593 584
Lokalkostnader	-190 320	-178 676
Annonsering och reklam	-5 060	0
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-41 034	-55 584
Kreditupplysningar	-2 828	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 433	-9 450
Telefon och porto	-7 462	-8 865
Medlems- och föreningsavgifter	-6 160	-6 160
Bankkostnader	-4 800	-3 753
Övriga externa kostnader	-7 467	-60 904
Summa övriga externa kostnader	-953 436	-944 475

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-26 178	-26 871
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-6 700
Sociala kostnader	-17 216	-17 432
Summa personalkostnader	-82 094	-83 003

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar	-36 000	-72 000
Avskrivning Byggnader	-896 601	-896 601
Avskrivning Markanläggningar	-9 562	-9 562
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 149	-14 149
Avskrivning Installationer	-13 572	-13 572
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-969 884	-1 005 884

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	770
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	770

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	782
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	124 705	89 412
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	3
Övriga ränteintäkter	48	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	124 877	90 220

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 201 614	-877 268
Övriga räntekostnader	-539	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 202 153	-877 268

Not 11 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Arrende Dragonskolans garage	2 200 000	2 200 000
Ackumulerad avskrivning immateriella anläggningstillgångar	-2 200 000	-2 164 000
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	0	36 000

Servitut garage, Dragonskolan.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 925 000	98 925 000
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter	267 020	267 020
Markanläggning	191 238	191 238
Markinventarier	18 321	18 321
	106 603 260	106 603 260
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 603 260	106 603 260

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 179 068	-9 282 467
Tillkommande utgifter	-225 961	-211 812
Markanläggningar	-66 933	-57 371
Markinventarier	-18 321	-18 321
	-10 490 284	-9 569 972

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-896 601	-896 601
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 149	-14 149
Årets avskrivning markanläggningar	-9 562	-9 562
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-920 312	-920 312

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 410 596 -10 490 284

Restvärde enligt plan vid årets slut

95 192 664 96 112 976

Varav

Byggnader	87 849 330	88 745 932
Mark	7 201 681	7 201 681
Tillkommande utgifter	26 910	41 059
Markanläggningar	114 743	124 305
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	158 000 000	158 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

158 000 000 158 000 000

varav byggnader 119 000 000 119 000 000

varav mark 39 000 000 39 000 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 545	40 545
Installationer	343 190	343 190
	383 735	383 735
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	383 735	383 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 545	-40 545
Installationer	-180 326	-166 754
	-220 871	-207 299
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-13 572	-13 572
	-13 572	-13 572
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 545	-40 545
Installationer	-193 898	-180 326
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-234 443	-220 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 292	162 864
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	149 292	162 864

Not 14

Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	38 500	38 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 278	62 748
Förutbetalt förvaltningsarvode	178 125	143 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 538	49 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	827
Förutbetalda hyreskostnader	48 329	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 270	256 953

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 918 848	3 194 143
Transaktionskonto	1 848 456	1 894 173
Summa kassa och bank	4 767 304	5 088 316

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	41 760 861	44 131 456
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-827 460	-200 000
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-10 853 409	-23 761 187
Långfristig skuld vid årets slut	30 079 992	20 170 269

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,85%	2024-09-18	12 388 216,00	-10 488 216,00	1 900 000,00	0,00
NORDEA	4,26%	2025-03-18	0,00	100 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	0,90%	2025-03-19	5 223 060,00	0,00	0,00	5 223 060,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-12-01	5 630 349,00	0,00	0,00	5 630 349,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2026-04-30	9 516 860,00	0,00	200 000,00	9 316 860,00
NORDEA	2,73%	2026-12-16	0,00	10 388 216,00	0,00	10 388 216,00
SBAB	3,85%	2027-05-11	11 372 971,00	0,00	170 595,00	11 202 376,00
Summa			44 131 456,00	0,00	2 370 595,00	41 760 861,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 5 223 060 kr samt Stadshypoteks lån om 5 630 349 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	56 375	76 095
Skuld för moms	-2 171	-3 172
Summa övriga skulder	54 204	72 923

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 522	67 938
Upplupna driftskostnader	70 171	50 433
Upplupna elkostnader	42 123	39 712
Upplupna vattenavgifter	42 367	0
Upplupna värmekostnader	83 727	91 119
Upplupna kostnader för renhållning	51 687	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	369 573	555 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736 171	804 390

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	62 136 000	62 136 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva-Stina Våglund

Anders Lindstedt

Cecilia Gabrielsson

Kent Björnehall

Frida Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Göran Sundeby
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Dragonen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Dragonen 2 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557542164152

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Dragonen 2 utkast Huvuddokument 29 sidor Startades 2025-03-21 10:35:53 CET (+0100) av Frida Eklund (FE1) Färdigställt 2025-03-25 10:03:43 CET (+0100)	Revisionsberättelse 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE1)
--	--

Initierare

Frida Eklund (FE1) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Eva-Stina Våglund (EV) evaglund@outlook.com +46703899950  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-STINA VÅGLUND" Signerade 2025-03-21 11:02:19 CET (+0100)	Anders Lindstedt (AL) anders.x.lindstedt@outlook.com +46705816326  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDSTEDT" Signerade 2025-03-23 17:45:07 CET (+0100)
Cecilia Gabrielsson (CG) cecgabr55@gmail.com +46701892004  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Cecilia Gabrielsson" Signerade 2025-03-21 12:07:08 CET (+0100)	Kent Björnehall (KB) kent.bjornehall@gmail.com +46703215436  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Erik Kent Björnehall" Signerade 2025-03-21 10:43:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542164152

Frida Eklund (FE2)
frida.eklund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA EKLUND"
Signerade 2025-03-21 10:45:51 CET (+0100)

Göran Sundeby (GS)
gsundeby@hotmail.com
+46703182945



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN SUNDEBY"
Signerade 2025-03-24 15:09:52 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-03-25 10:03:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2, org. nr 716463-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2 för år 2024.

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 2024 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be-slut 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dragonen 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Göran Sundeby
Förtroendevald revisor