ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Draken i Malmö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö med säte i Malmö org.nr. 769617-2134 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Draken 9	2007-08-17	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
48	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 880
Totalt 96 objekt		**3 880**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Draken GA:1	G:A		48 / 65	Kvartershus, Vattenledning, Parkering och carportar, Belysning, Kommunikations-och grönytor mm samt spill-och dagvattenledningar
Malmö Draken GA:3	G:A	717914-3883	21 / 111	Sektion i:sopsug, Ledningar för konsumtionsvatten(inklusive brandposter), Spillvatten(inklusive pumpstation samt yt-och dagvatten, Utebelysning, Tomrör, Miljöhus, Parkeringsplatser, Gångbanor, Planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion ii:körvägar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janet Charlotte Lindfors	Ordförande	2024-06-06	
Barbro Margareta Molin	Ledamot	2016-06-20	2025-06-10
Gert Nore Peter Wilén	Ledamot	2024-06-06	
Åke Robert Schultz	Ledamot	2025-06-25	
Carina Sebbelov	Ledamot	2024-06-06	
Markus Niklas Svensson	Ledamot	2023-06-12	2025-06-10
Isak Celander	Ledamot	2025-06-10	
Eva Lena Nilsson	Suppleant	2025-06-10	
Annika Looft	Suppleant	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gert Nore Peter Wilén och Carina Sebbelov.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Nore Peter Wilén, Janet Charlotte Lindfors, Carina Sebbelov, Markus Niklas Svensson och Isak Celander.

Revisorer har varit: Jonna Björnsson och Veldina Pjanic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annette Lejkel (sammankallande) och Lena Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

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 2025-08-26.

Verksamheten

Förvaltare
Brf Drakens styrelse beslutade att fortsätta rollen som förvaltare.

I Samfällighetsföreningen Drakens styrelse representeras föreningen av Berndt Berggren för Brf Draken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

- Miljöbelysning Sweden AB har bytat ut befintliga lampor i gemensamma utrymmen som trappor, förråd, carport, kvartershuset och en del av utomhusbelysningen till LED-lampor.
- Anhöriglistor har skickats ut för att uppdateras så att de är aktuella vid en eventuell krissituation.
- Boendelistan uppdaterades med information om födelseår för medlemmars barn som är boende i vår förening för en eventuell krissituation.
- Alla elmätare till varje lägenhet har bytts ut då det fanns sju som inte fungerade, och även mätarna för kallvatten, varmvatten och värme.
- Tvättning av balkongtak på penthouselägenheterna är utfört.
- OVK-besiktning och filterbyte har utförts i alla lägenheterna.
- Det har genomförts HLR-utbildning med hjärtstartare för alla medlemmar i föreningen.
- Uppdaterat underhållsplanen och besiktning med HSB representant.
- Tilläggsavtal 24/7 för hissarna med Kone AB.

Samfälligheten:

- För att få bättre ordning har kameror installerats i miljöhuset.
- Hjärtstartare har satts upp på framsidan av nedre miljöhuset.
- Nya skyltar har monterats inne i miljöhusen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2025 till i genomsnitt 1 041 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2026 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov med två procent och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2026-04-01.
Styrelsen anser att en justering av avgifter och driftkostnader kan bli aktuella så länge inte inflation, räntor och priser vänder neråt i vår oroliga värld. Vi hoppas alla att 2026 blir vändpunkten mot en ljusare ekonomisk situation.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 898 220 kr.
Under året har föreningen i övrigt amorterat 92 208 kr.
Årets resultat uppvisar en vinst på 78 082 kr.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning med HSB.
Fastighet-, mark- och städavtal med HSB.
Underhållsplan hos HSB.

Bredband, tv och telefoni med Telia.

Aktuellt 2026

- Nya avtal från och med 2026-01-01 angående fastighetsskötsel, markskötsel och lokalvård.
- Byte av trä på trädgårdsmöblerna på gården kommer att ske under våren.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	383	258	220	339	356
Skuldsättning, kr/kvm	6 933	6 947	7 054	7 606	7 638
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 933	6 947	7 054	7 606	7 638
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	182	169	146	146	128
Årsavgifter, kr/kvm	1 041	1 040	910	848	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	91	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	1 063	1 003	887	874
Nettoomsättning, tkr	4 224	4 035	3 254	3 079	3 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	-5	-81	270	260
Soliditet, %	77	77	77	75	75

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	73 720 000	0	0	73 720 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 361 000	0	0	18 361 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 109 636	0	-97 749	2 011 887
S:a bundet eget kapital, kr	**94 190 636**	**0**	**-97 749**	**94 092 887**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 349 428	-5 100	97 749	-1 256 779
Årets resultat, kr	-5 100	5 100	78 082	78 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 354 528**	**0**	**175 831**	**-1 178 697**
S:a eget kapital, kr	**92 836 108**	**0**	**78 082**	**92 914 190**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 749 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	-1 354 528
Årets resultat, kr	78 082
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 178 697**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 178 697**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 224 462	4 121 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 175	1 625
Summa Rörelseintäkter		**4 230 637**	**4 122 948**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 117 164	-1 743 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 678	-130 490
Personalkostnader	Not 6	-109 516	-129 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-962 900	-962 900
Summa Rörelsekostnader		**-3 295 257**	**-2 966 882**
Rörelseresultat		**935 380**	**1 156 065**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 398	30 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 695	-1 191 554
Summa Finansiella poster		**-857 298**	**-1 161 165**
Resultat efter finansiella poster		**78 082**	**-5 100**
Resultat före skatt		**78 082**	**-5 100**
Årets resultat		**78 082**	**-5 100**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	117 185 550	118 148 450
Summa Materiella anläggningstillgångar		**117 185 550**	**118 148 450**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**117 186 050**	**118 148 950**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 735	1 735
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 363 310	1 030 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	266 299	233 811
Summa Kortfristiga fordringar		**1 631 344**	**1 266 260**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 700 000**	**1 200 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 331 344**	**2 466 260**
Summa Tillgångar		**120 517 394**	**120 615 210**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 081 000	92 081 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 011 887	2 109 636
Summa Bundet eget kapital		**94 092 887**	**94 190 636**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 256 779	-1 349 428
Årets resultat		78 082	-5 100
Summa Ansamlad förlust		**-1 178 697**	**-1 354 528**
Summa Eget kapital		**92 914 190**	**92 836 108**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 087 508	8 718 504
Summa Långfristiga skulder		**18 087 508**	**8 718 504**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 810 712	18 237 424
Leverantörsskulder		93 722	112 937
Skatteskulder		4 010	3 460
Övriga kortfristiga skulder		60 083	4 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	547 168	701 868
Summa Kortfristiga skulder		**9 515 696**	**19 060 598**
Summa Skulder		**27 603 204**	**27 779 102**
Summa Eget kapital och skulder		**120 517 394**	**120 615 210**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	935 380	1 156 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	962 900	962 900
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**962 900**	**962 900**
Erhållen ränta	44 615	27 899
Erlagd ränta	-952 766	-1 219 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**990 129**	**927 317**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 708	-32 530
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-62 120	126 004
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-99 828**	**93 474**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**890 301**	**1 020 791**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-57 708	-415 364
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-57 708**	**-415 364**
Årets kassaflöde	**832 593**	**605 427**
Likvida medel vid årets början	**2 230 264**	**1 624 837**
Likvida medel vid årets slut	**3 062 856**	**2 230 264**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder *	3 365 580	3 291 600
	Årsavgifter el, värme och vatten	575 125	476 178
	Årsavgifter bredband och telefoni	97 344	97 344
	Hyror p-platser	156 600	156 600
	Hyror förråd	5 175	5 300
	Övriga intäkter	35 188	96 551
	Summa Bruttoomsättning	**4 235 012**	**4 123 573**
	Hyresbortfall	-10 550	-2 250
	Avsatt till inre fond	0	0
	Summa	**-10 550**	**-2 250**
	Summa Nettoomsättning	**4 224 462**	**4 121 323**

I årsavgifter ingår samtliga rörelsekostnader som t ex driftskostnader och reparationer, dessutom ingår avskrivningar och räntekostnader. El IMD, vatten IMD, värme IMD och bredband debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	6 175	1 625
	Summa Övriga rörelseintäkter	**6 175**	**1 625**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-695 208	-597 910
	Snö och halk-bekämpning	-26 697	-3 445
	Reparationer	-10 394	-223 324
	Planerat underhåll	-446 749	-42 240
	El	-249 519	-261 274
	Uppvärmning	-277 268	-248 773
	Vatten	-179 586	-144 658
	Sophämtning	-58 362	-50 488
	Fastighetsförsäkring	-61 044	-59 278
	Kabel-TV och bredband	-101 891	-101 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-4 010	-6 920
	Övriga kostnader *	-6 435	-3 435
	Summa Driftskostnader	**-2 117 164**	**-1 743 536**

* Övriga kostnader avser kostnader för Brandskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 421	-12 100
	Administrationskostnader	-28 989	-52 100
	Extern revision	-14 750	-11 750
	Konsultkostnader	0	-286
	Medlemsavgifter	-20 335	-20 335
	Föreningsverksamhet	-23 958	-19 677
	Övriga förvaltningskostnader	-15 225	-14 243
	Summa Övriga externa kostnader	**-105 678**	**-130 490**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-77 554	-87 660
	Revisionsarvode	-7 348	-7 200
	Arvode valberedning	-4 232	-4 600
	Sociala avgifter	-13 132	-30 495
	Övriga personalkostnader	-7 250	0
	Summa Personalkostnader	**-109 516**	**-129 955**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 690 479	112 690 479
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 142 000	16 142 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**128 832 479**	**128 832 479**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 684 029	-9 721 129
	Årets avskrivningar	-962 900	-962 900
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 646 929**	**-10 684 029**
	Utgående redovisat värde	**117 185 550**	**118 148 450**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	340 000	346 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	61 000	0
	Summa	**71 001 000**	**67 746 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	36 519 000	36 519 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**36 519 000**	**36 519 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 362 856	1 030 264
	Skattekonto	454	450
	Summa Övriga fordringar	**1 363 310**	**1 030 714**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 981	9 198
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	262 318	224 613
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**266 299**	**233 811**

* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser bland annat Fördelningsmätning, försäkring, bredband, Upplupna intäkter av el, varme och vatten.

Not 11	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	2 011 887	2 109 636
	Summa Fond för yttre underhåll	**2 011 887**	**2 109 636**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,97%	2026-08-19	8 718 504	0
Nordea Hypotek AB	2,54%	2027-08-18	6 618 972	46 000
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-01	11 560 744	46 208
			26 898 220	**92 208**

Långfristig del	18 087 508
Nästa års amortering av långfristig skuld	92 208
Lån som ska konverteras inom ett år	8 718 504
Kortfristig del	8 810 712
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 208
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	368 832
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	323 549	315 768
Upplupna räntekostnader	52 663	108 734
Övriga upplupna kostnader *	170 956	277 366
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**547 168**	**701 868**

* Övriga upplupna kostnader avser bland annat upplupna el, värme, revisors arvode och kostnader för container.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-04-22

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.

Janet Floreng Lindfors
Ordförande

Carina Sebbelov

Isak Celander

Gert Nore Peter Wilén

Åke Robert Schultz

Veldina Pjanic
av föreningen utsedd revisor

Jonna Björnsson
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö, org.nr. 769617-2134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 upplysningar.
- 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Draken i Malmö 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veldina Pjanic
Av föreningen vald revisor

Jonna Björnsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Janet Charlotte Lindfors
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:50:45

Carina Sebbelov
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:51:01

Isak Celander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 21:03:56

Gert Nore Peter Wilén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:18:07

Åke Robert Schultz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:40:17

Veldina Pjanic
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:10:32

Jonna Pernilla Björnsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:45:57

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:06:41

Revisionsberättelse 2025

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

Veldina Pjanic
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:19:43

Jonna Pernilla Björnsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:48:07

Thaha Osman
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:06:19

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.