

Årsredovisning för
Brf Draken
778000-7204
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Draken, 778000-7204, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Stenåldern 5 i Västerås kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 147 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

31 st 1 r o k
45 st 2 r o k
72 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 11 150 kvadratmeter, varav 10 610 kvadratmeter bostadsyta och 540 kvadratmeter lokalyta (garage ovan mark).
Marken innehas med äganderätt. Marken köptes av Västerås Stad under 2021.

Fastigheten bebyggdes år 1970, värdeår 1984.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.
Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande.

Genomförda åtgärder:

Bytt alla 28 st elstolpar

Renoverat tak & källarnedgångar. Postboxar i alla trappuppgångar

Energideklaration

Stamspolning samt byte av skärmvägg Flisavägen 2-10

OVK

Byte av tak på cykelutrymmen

Målning av dörrar lofthus

Förbättring grönytor

År

2017

2017

2018

2018

2018 och 2024

vart 6:e år

2019-2020

2019

2021-2023

Rengöring och behandling av hustak	2021
Installation av radonfläktar, Flisavägen 2-10	2021
Nätning av takfot, Flisavägen 2-10	2022
Utbyte till LED-belysning entréer och källatrappor	2022
Byte av garageportar. Utplacering av flertal farthinder	2023
Utbyte till LED-belysning innergård & parkering	2023
Ny lyktstolpe vid cykelbana	2023
Ersatt asfaltplan med gräsplan, multiarena	2023
Renovering bastu & relaxrum. Nytt övernattningsrum	2023
Byte av två skärmväggar	2023
Installation av porttelefon	2024
Renovering paviljong & vindskydd vid grillplats samt lagt plåttak	2024
Tätning av taknock av garagetaken	2024

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Utvändig fastighetsskötsel	MARK Fastighet Mälardalen AB
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Bredband	Telenor
Digital TV	Tele 2
Städning	Puts Johan AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Susanne Söderberg	Ordförande	2026
Daniel Aichner	Ledamot	2027
Annie Rinaldo	Ledamot	2026
Gerry Törnqvist	Ledamot	2026
Mikael Walther	Ledamot	2027
Henrik Hansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

LR Nolér AB	Ordinarie Extern
-------------	------------------

Valberedning

Marthin Steen
Anders Larsson

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt återställning efter översvämning i B-husets källare.
Skyddsrumsåtgärder har utförts.
Utbyte av trasig frånluftsfläkt, Flisavägen 6.
Besiktning av loftgångar.
Utbyte av belysning till LED i trappuppgångar samt gemensamhets- och källarutrymmen.
Cykelrensning.
Höjning av årsavgiften med 5% fr o m 250701.

Föreningens ekonomi

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 147 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 173 (171).

Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren av bostadsrätten, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	763	715	704	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	88	94	
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 731	4 834	4 938	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 971	5 080	5 189	5 299
Energikostnad per kvm totalyta	211	207	178	
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	135	127	115	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	34	26	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	46	37	33
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	87	56	55	56
Räntekänslighet (%)	7	7	7	
Sparande per kvm, kr	151	145	161	
Nettoomsättning, tkr	8 438	7 913	7 770	7 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	423	-49	8	1 254
Soliditet, %	17	16	17	16

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

I nyckeltalet gällande årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter finns försäkringsersättning, 792 997 kr i de totala rörelseintäkterna.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande per kvm påverkas 2024 av kostnader gällande översvämning i källare (samt försäkringsersättning för denna).

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	486 315			486 315
Fond för yttre underhåll	613 218	359 154		254 064
Summa bundet eget kapital	1 099 533			740 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 032 770	-359 154	-48 676	10 440 600
Årets resultat	423 239	423 239	48 676	-48 676
Summa fritt eget kapital	10 456 009			10 391 924
Summa eget kapital	11 555 542			11 132 303

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	423 240
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	10 391 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-359 154
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-
Summa balanserat resultat	10 456 009
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-10 330
Att i ny räkning överförs	10 445 679

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	8 423 040	7 910 045
Övriga rörelseintäkter	2	228 806	935 367
		8 651 846	8 845 412
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-5 468 805	-6 454 628
Övriga externa kostnader	4	-352 784	-345 469
Personalkostnader	5	-232 807	-281 564
Avskrivningar	6	-1 208 307	-1 188 445
		-7 262 703	-8 270 106
RÖRELSERESULTAT		1 389 143	575 306
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 260	2 234
Räntekostnader		-967 163	-626 216
		-965 903	-623 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		423 240	-48 676
ÅRETS RESULTAT		423 240	-48 676

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	62 928 672	64 122 071
Maskiner och inventarier	8	76 285	91 193
		63 004 957	64 213 264
Summa anläggningstillgångar		63 004 957	64 213 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 345	64 928
Kundfordringar		1 460	-
Skattefordringar		27 087	45 205
Övriga fordringar		52 437	51 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 810	899 317
		240 139	1 060 627
Kassa och bank		3 412 485	3 559 628
Summa omsättningstillgångar		3 652 624	4 620 255
SUMMA TILLGÅNGAR		66 657 581	68 833 519

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		486 315	486 315
Fond för yttre underhåll	10	613 218	254 064
		1 099 533	740 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 032 770	10 440 600
Årets resultat		423 240	-48 676
		10 456 010	10 391 924
Summa eget kapital		11 555 543	11 132 303
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	21 621 750
		-	21 621 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	52 745 165	32 281 051
Leverantörsskulder		172 358	1 067 787
Övriga skulder		1 152 343	1 722 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 032 172	1 008 467
		55 102 038	36 079 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 657 581	68 833 519

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	423 240	-48 676
Avskrivningar	1 208 307	1 188 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 631 547	1 139 769
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	820 488	-794 340
Förändring inre rep.fond	-512 821	76 111
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-928 720	908 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 010 494	1 330 187
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-476 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-476 678
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 157 636	-1 157 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 157 636	-1 157 636
 Årets kassaflöde	-147 142	-304 127
Likvida medel vid årets början	3 559 627	3 863 756
Likvida medel vid årets slut	3 412 485	3 559 629

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Årets förslag till avsättning till underhållsfonden sker enligt föreningens stadgar och bokas under året. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	66 år	66 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Maskiner, tvättutrustning	20 år	20 år
Maskiner, tvättutrustning	10 år	10 år
Konstgräsplan	15 år	15 år
Webbokningsystem	5 år	5 år
Passersystem	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	8 098 354	7 811 669
Avsättning inre reparationsfond		-225 704
Hysesintäkter (garage, p-platser, förråd)	324 686	324 080
Summa	8 423 040	7 910 045

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övernattningsslägenhet	2 800	3 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 642	
Övr intäkter, andrahandsuthyrning, påminnelseavg, dröjsmålsränta	59 147	121 332
Erhållna bidrag	3 542	17 837
Försäkringsersättning	150 675	792 998
Summa	228 806	935 367

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	720 562	677 542
Fastighetsskötsel enligt beställning	-950	5 718
Snöröjning / sandning	10 114	82 563
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	245 655	245 637
Städning enligt beställning	6 125	8 656
Obligatoriska besiktningskostnader	47 490	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		161 250
Gård	28 235	39 808
Serviceavtal	45 076	38 100
Förbrukningsmaterial	4 713	3 992
Summa	1 107 020	1 263 266

Reparationer

Fastighetsförbättringar	22 583	58 174
Gemensamma lokaler	81 595	
Tvättstuga	26 628	64 027
Sophantering/återvinning	6 977	
Entré/trapphus		29 342
Lås	30 454	16 461
VVS	30 206	63 957
Ventilation	52 256	
Elinstallation	234 153	39 961
Hiss	5 935	28 688
Tak		22 088
Mark/gård/utemiljö	1 018	
Garage/bilplatser	700	1 350
Skador, klotter och skadegörelse	6 000	4 800
Vattenskada	193 606	1 266 737
Övrigt	6 393	15 080
Summa	698 504	1 610 665

Periodiskt underhåll	2025	2024
Hiss	10 330	
Summa	10 330	

Taxebundna kostnader		
El	345 486	379 810
Värme	1 510 155	1 418 415
Vatten	496 985	508 840
Sophämtning/renhållning	257 828	242 956
Grovsopor	15 804	65 679
Summa	2 626 258	2 615 700

Övriga driftskostnader		
Försäkring	232 633	240 305
Kabel-tv	225 978	223 183
Bredband	295 474	247 019
Summa	754 085	710 507

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	272 608	254 490
Summa	272 608	254 490

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	5 468 805	6 454 628
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	2 363	1 625
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 990	
Tele- och datakommunikation	22 086	27 375
Juridiska åtgärder	4 688	10 838
Ersättning till revisor	25 350	23 375
Föreningskostnader	4 627	7 774
Styrelseomkostnader	18 130	19 433
Förvaltningskostnader	217 326	207 657
Förvaltningskostnader, övriga	18 571	10 000
Administration	7 302	6 763
Korttidsinventarier	597	837
Bankkostnader	8 624	7 336
Övriga externa tjänster		13 426
Medlems- och föreningsavgifter	8 130	9 030
Summa	352 784	345 469

Not 5

PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	121 452	214 248
Övriga arvoden	55 697	
Sociala kostnader	55 658	67 316
Summa	232 807	281 564

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Byggnad	1 110 446	1 110 446
Förbättringar	52 842	32 980
Konstgräsplan	30 111	30 111
Maskiner	14 908	14 908
Summa	1 208 307	1 188 445

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	99 268 563	98 791 885
Nyanskaffningar		476 678
Utgående anskaffningsvärde	99 268 563	99 268 563

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-35 146 492	-33 972 955
Årets avskrivningar enligt plan	-1 193 399	-1 145 731
Årets avskrivningar nyanskaffningar		-27 806
Utgående avskrivning enligt plan	-36 339 891	-35 146 492

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	62 928 672	64 122 071
	23 044 200	23 044 200

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	95 011 000	62 646 000
Taxeringsvärde mark	24 707 000	22 042 000
	119 718 000	84 688 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	117 800 000	83 200 000
Lokaler	1 918 000	1 488 000
	119 718 000	84 688 000

Not 8

MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 730 961	1 730 961
Utgående anskaffningsvärde	1 730 961	1 730 961

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 639 768	-1 624 860
Årets avskrivning enligt plan	-14 908	-14 908
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 654 676	-1 639 768

Redovisat restvärde vid årets slut

	76 285	91 193
--	---------------	---------------

Not 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	75 300	82 100
Bredband	48 510	48 500
Upplupna intäkter		768 717
	123 810	899 317

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vid årets början	254 064	630 439
Reservering enligt stadgar	359 154	254 064
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-630 439
Vid årets slut	613 218	254 064

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek, Handelsbanken	2,55%	17 418 292	17 609 704	2026-03-02
Stadshypotek, Handelsbanken	2,60%	13 450 000	13 600 000	2026-03-02
Stadshypotek, Handelsbanken	3,13%	255 123	844 347	2030-07-30
Stadshypotek, Handelsbanken	1,23%	21 621 750	21 848 750	2026-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		52 745 165	53 902 801	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 745 165	-32 281 051	
Långfristig del av skulder till kreditinstitut		-	21 621 750	

Om fem år beräknas låneskulden vara 49 647 982 kr om föreningen amorterar som i dagsläget på lån som kvarstår efter 2026.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	65 658	50 074
Extern revisor	22 500	19 000
El	32 500	42 100
Värme	162 300	160 000
Vatten	42 800	38 000
Sophämtning/kärltvätt	9 900	
Förutbetalt medlem Q2 2024		3 675
Förutbetalda avgifter och hyror	696 515	695 618
	1 032 173	1 008 467

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	71 759 100	71 759 100
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Bastun helt färdigställd.
Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 260101.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Susanne Söderberg
Ordförande

Daniel Aichner
Ledamot

Annie Rinaldo
Ledamot

Gerry Törnqvist
Ledamot

Mikael Walther
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

LR Nolér AB

Linda Söderling
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



ÅR 2025 Brf Draken.pdf

(91328 byte)

SHA-512: 06ff53ec85087605dd5de0e1f6ba1562364d7
80f8ce434e852c7649c1fdb32b84ecbffc2a8e00826c4
beaaf13b92b2685e5b83ecef9c9b97ce926b64e748829

Underskrifter

2026-05-07 18:19:26 (CET)



Annie Rinaldo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 10:35:52 (CET)



Daniel Aichner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 10:28:48 (CET)



Gerry Törnqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 18:19:29 (CET)



Mikael Walther

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 13:03:02 (CET)



Susanne Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 11:20:28 (CET)



Linda Söderling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Draken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

254535eee901d38bf8dfdc93463b0db058aaf51b784d58a1593fafba6b8d37e6822796dfa33c07d0be38fba49641dbac2733c17753e51164e4117434ff69c04c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Draken

Org.nr 778000-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Draken 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Draken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Nolér AB

Linda Söderling

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



RB 2025 Brf Draken.pdf

(3958156 byte)

SHA-512: f34af44e485917adc73c6015dc7a73d48632c
21ebdca244c9f792a0cb590d50d65fd03ea7d4f3151611
16468c82530de884c890b917438d03c26c79bac6b555f

Underskrifter

2026-05-11 11:19:03 (CET)



Linda Söderling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Brf Draken 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

de418243472f35d227bdd391aa914b10ba019bd28ed67c6b4660d9eed2206ae16be63a69d55d69c3ff59c301d27327f5e8305286da1b998164c9df9a7e357c9c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.