

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drömlyan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------|---------|
| Tina Marie Hendriksson | Ledamot |
| Sonja Kaira | Ledamot |
| Cecilia Kronkvist | Ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Lena Spankfort | Suppleant |
|----------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|----------------|
| Josef Hagsten | Ordinarie Extern | Grant Thornton |
|---------------|------------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Gummisvampen 2 | 2005 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

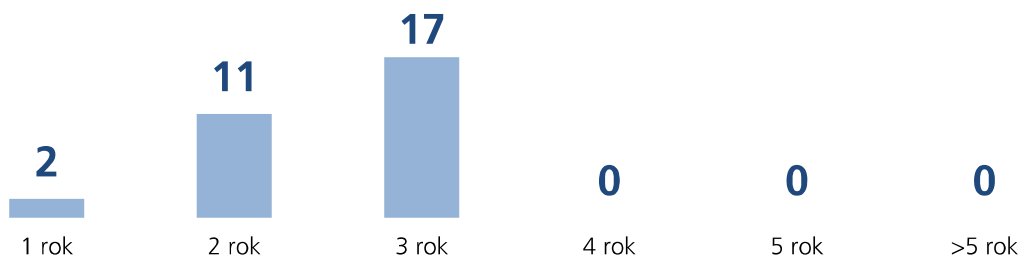
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 724 m², varav 1 724 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|------|--|
| Hus 23 framsida-insidan glaskupolerna. rengöring/slipning/oljning samt ställning. | 2022 | Nordisk yta, |
| takkontroll | 2022 | SO Tak & plåt AB, 18000kr |
| Hus 23 och 25 östra gavel-plåttak över trappa. Högtrycksspolning, tvättning samt lift. | 2022 | Nordisk yta, totalkostnad 224000kr |
| Hus 23 och 25 framsida loftgångsgolv. Högtrycksspolning-tralltvätt-oljning samt träspångar. Två våningar. | 2022 | |
| Tvättstuga - Byte torktumlare TD6-10. 10,5kg | 2021 | Tvättstugeservice AB, kostnad 29000kr. |
| Hus 25, baksida- skärmväggar uteplats, oljning | 2021 | Måla bromma AB, kostnad 12000kr |
| Hus 23, baksida- skärmväggar uteplats, oljning | 2021 | Måla bromma AB, kostnad 9000kr |
| Målning insida carport | 2021 | drömlyan 1 |
| Tvättstuga - Övriga installationskostnader. | 2021 | Tvättstugeservice AB, kostnad 17000kr. |
| Tvättstuga - Byte tvättmaskin WH6-8LE. 8 kg | 2021 | Tvättstugeservice AB, kostnad 84000kr |
| Håltagning på fasaden och byte till en ny fläktmotor, fuktstyrd "Belimo" i tvättstugan. David Levin/ NKG. Kostnad 8580:- | 2020 | |
| Inoljning, tvättning samt komplettering med skruvar på lärväggen. Gjordes på fasaden på gaveln + bakstycket på carporten. | 2020 | Kostnad: 13.000:- inkl. köp av material. Arbetet utfördes av Solidmarr AB. |
| Nyinstallation av 8 st LED Steinel PS 100 - armaturer på carporten, då de gamla orsakade elfel . Kostnad:- 42.125:- Utfördes av Mera El Vision. | 2020 | Mera El Vision. |
| 4 st skärmtaken över trapporna är reparerade och pålagda med plåt samt hängrännor. Kostnad: 131.000:- inkl. moms. Arbetet gjordes under våren 2020 av företaget S.O Tak & Bygg AB. | 2020 | S.O Tak & Bygg AB. |

| | | |
|---|-------------|---|
| En bräda på 48 meter sattes på 25:ans altan, för att täppa till ingången för skadedjur. Kostnad: 15.000:- Arbetet gjordes av S.O Tak Bygg AB. | 2020 | S.O Tak Bygg AB. |
| Takarbeta | 2020 | Kommande arbete/kostnad: Under våren 2020 kommer de fyra skärmtaken över trapporna repareras för en kostnad för ca 93.000:- inkl. moms. Dessa tak är felaktigt byggda från början och ⁽¹⁾ SEP håller på att ruttna. Styrelsen har även på att bättra på vår utemiljö, om vi har resurser till det. ⁽¹⁾ SEP Det som är beslutat och kommer att göras att börja med; att vi sätter en bräda på 2 altaner mot marken, tot. 95 löpmeter. Detta att förhindra diverse smådjur att bosatta sig under altaner, och att täcka de gapande håligheter mot marken. |
| Fastsättning av träspaljén som lossnat från sina fästen, på entrédörren till 23 N /NKG. Ca 5000:- | 2020 | |
| Nya fasadsiffror inköptes och monterades av Fredrik Olsson/Styrelsen Kostnad: 1100:- | 2020 | |
| Första tvättmaskin trasig, ny styrmotor köptes/ NKG/ David Levin. Kostnad: 11.205:- Läckte vatten efter reparation, merkostnad: 2500:- | 2020 | |
| Installation av en ny fläkt på 23:ans tak. Kretskortet brunnit i i elskåpet, vilket påverkade flera lgh-ventilation på övervåningen. | 2020 | Kostnaden 49.000:- Arbetet utfördes NKG AB och Mer El Vision AB, november 2020 |
| Lagning av 3 stora taken. | 2019 - 2020 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|------|-----------|
| Mark trädbeskrning | 2023 | 22000kr |
| OVK rensning ventilationskanaler | 2023 | 18000kr |
| OVK ventilationskontroll | 2023 | 16000kr |
| Avlopp spolning samtliga dagvattenbrunnar | 2023 | 15000kr |
| Avlopp stamspolning hela fastigheten | 2023 | 26000kr |
| Mark parkeringsplatser, linjemarkering | 2023 | 3000kr |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|-----------------------|
| NKG/Spetsudden | Teknisk förvaltning |
| SBC | Ekonomisk förvaltning |
| Com Hem | Bredband |
| Fortum | Värme |
| Stockholm Vatten AB | Vatten |
| Elkraft AB/Ellevio | El |
| Stockholms stad | Sophämtning |
| Aimo Park | parkeringsbevakning |
| JE Mark Trägård | Marskötsel |
| Garanti Lås Security Vällingby Centrum | Lås o nycklar |

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

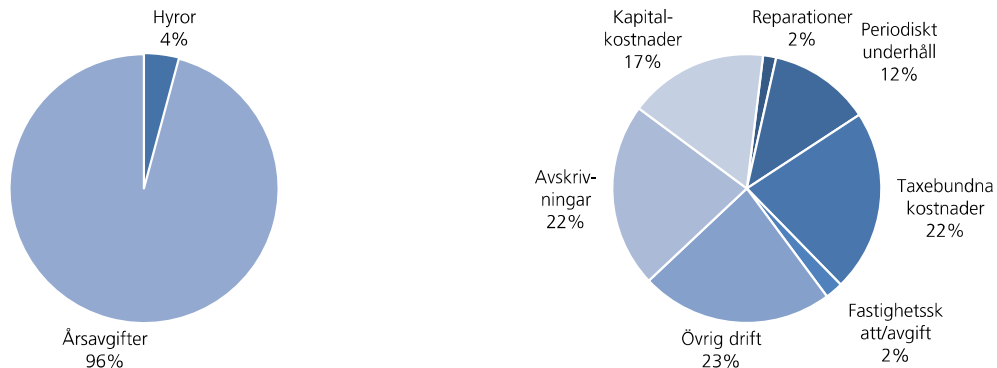
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 17 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 094 619 | 962 748 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 749 029 | 1 703 456 |
| Finansiella intäkter | 3 088 | 526 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 1 115 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 67 376 |
| | 1 752 117 | 1 772 472 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 273 513 | 1 267 274 |
| Finansiella kostnader | 349 800 | 304 712 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 60 077 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 68 616 | 68 616 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 23 404 | 0 |
| | 1 775 410 | 1 640 602 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 071 326 | 1 094 619 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -23 293 | 131 870 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 968 | 949 | 931 | 914 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 695 | 9 735 | 9 775 | 9 815 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 82 | 52 | 42 | 46 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 127 | 123 | 118 | 127 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 40 | 37 | 27 | 34 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 203 | 177 | 182 | 178 |
| Soliditet (%) | 60 | 60 | 61 | 61 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -333 | -330 | -278 | -375 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 748 | 1 698 | 1 668 | 1 647 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 724 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 28 650 000 | 0 | 0 | 28 650 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 247 853 | 410 000 | -36 369 | 874 222 |
| S:a bundet eget kapital | 29 897 853 | 410 000 | -36 369 | 29 524 222 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 609 554 | -410 000 | -293 574 | -2 905 980 |
| Årets resultat | -333 134 | -333 134 | 329 943 | -329 943 |
| S:a fritt eget kapital | -3 942 688 | -743 134 | 36 369 | -3 235 923 |
| S:a eget kapital | 25 955 165 | -333 134 | 0 | 26 288 299 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -333 134 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 199 554 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -410 000 |
| summa balanserat resultat | -3 942 688 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 255 638 |
| -3 687 050 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 748 129 | 1 698 488 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 900 | 4 968 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 749 029 | 1 703 456 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 087 321 | -1 048 662 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -135 262 | -152 933 |
| Personalkostnader | Not 6 | -50 929 | -65 679 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -461 938 | -461 938 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 735 451 | -1 729 212 |
| RÖRELSERESULTAT | | 13 578 | -25 757 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 088 | 526 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -349 800 | -304 712 |
| Summa finansiella poster | | -346 712 | -304 186 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -333 134 | -329 943 |
| ÅRETS RESULTAT | | -333 134 | -329 943 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | Not 8,13 41 902 520 | 42 364 458 |
| Inventarier | Not 9 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 41 902 520 | 42 364 458 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 41 902 520 | 42 364 458 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 105 948 | 4 168 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 813 439 | 876 875 |
| Summa kortfristiga fordringar | 919 387 | 881 043 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 259 274 | 260 834 |
| Summa kassa och bank | 259 274 | 260 834 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 178 661 | 1 141 877 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 43 081 181 | 43 506 335 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 650 000 | 28 650 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 247 853 | 874 222 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 897 853 | 29 524 222 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 609 554 | -2 905 980 |
| Årets resultat | | -333 134 | -329 943 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 942 688 | -3 235 923 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 955 165 | 26 288 299 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 10 110 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 10 110 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 16 714 429 | 6 673 045 |
| Leverantörsskulder | | 115 161 | 156 323 |
| Skatteskulder | | 5 215 | 47 348 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 291 211 | 231 320 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 126 016 | 7 108 036 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 43 081 181 | 43 506 335 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 669 505 | 1 636 771 |
| Hyror parkering | 33 750 | 36 000 |
| Hyror carport | 38 900 | 25 567 |
| Överlåtelse/pantsättning | 6 038 | 0 |
| Öresutjämning | -64 | 150 |
| | 1 748 129 | 1 698 488 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|------------|--------------|
| Övriga intäkter | 900 | 4 968 |
| | 900 | 4 968 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 69 270 | 61 394 |
| | Fastighetskötsel beställning | 1 559 | 12 278 |
| | Fastighetskötsel gård entreprenad | 39 500 | 33 126 |
| | Snöröjning/sandning | 18 497 | 73 861 |
| | Gemensamma utrymmen | 13 323 | 2 820 |
| | Gård | 0 | 295 |
| | Serviceavtal | 1 878 | 3 755 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 423 | 378 |
| | Fordon | 0 | 209 |
| | | 145 450 | 188 115 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 3 663 |
| | Tvättstuga | 0 | 135 623 |
| | Lås | 625 | 5 454 |
| | VVS | 0 | 21 982 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 8 711 |
| | Ventilation | 0 | 19 838 |
| | Elinstallationer | 23 899 | 16 475 |
| | Fönster | 1 988 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 29 925 |
| | Garage/parkering | 0 | 1 616 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 6 460 | 0 |
| | | 32 972 | 243 287 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 18 763 | 0 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 21 525 |
| | Tak | 13 125 | 14 844 |
| | Mark/gård/utemiljö | 223 750 | 0 |
| | | 255 638 | 36 369 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 141 138 | 90 132 |
| | Värme | 219 175 | 212 265 |
| | Vatten | 68 541 | 64 382 |
| | Sophämtning/renhållning | 28 512 | 24 285 |
| | | 457 366 | 391 064 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 47 433 | 43 562 |
| | Tomträttsavgäld | 94 100 | 94 100 |
| | Kabel-TV | 8 792 | 8 395 |
| | | 150 325 | 146 057 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 45 570 | 43 770 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 087 321 | 1 048 662 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Juridiska åtgärder | 3 563 | 3 438 |
| | Hysesförluster | 29 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 30 588 | 30 613 |
| | Föreningskostnader | 15 625 | 17 638 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 149 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 16 722 |
| | Förvaltningsarvode | 67 334 | 48 334 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 1 875 |
| | Administration | 11 697 | 2 263 |
| | Konsultarvode | 6 426 | 31 901 |
| | | 135 262 | 152 933 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 38 908 | 42 000 |
| | Löner | 0 | 10 400 |
| | Sociala kostnader | 12 021 | 13 279 |
| | | 50 929 | 65 679 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 461 938 | 461 938 |
| | | 461 938 | 461 938 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 46 193 825 | 46 193 825 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 46 193 825 | 46 193 825 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 829 367 | -3 367 429 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -461 938 | -461 938 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 291 305 | -3 829 367 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 41 902 520 | 42 364 458 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 32 000 000 | 21 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 12 200 000 | 10 400 000 |
| | | 44 200 000 | 32 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 44 200 000 | 32 200 000 |
| | | 44 200 000 | 32 200 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 131 588 | 131 588 | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 131 588 | 131 588 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -131 588 | -131 588 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -131 588 | -131 588 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
| | Skattekonto | 1 049 | 43 090 | |
| | Klientmedel hos SBC | 466 116 | 519 715 | |
| | Fordringar | 338 | 0 | |
| | Räntekonto hos SBC | 345 936 | 314 070 | |
| | | 813 439 | 876 875 | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
| | Vid årets början | 874 222 | 638 258 | |
| | Reservering enligt stadgar | 410 000 | 410 000 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -36 369 | -174 036 | |
| | Vid årets slut | 1 247 853 | 874 222 | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Handelsbanken | 2,490 % | 6 604 429 | 6 673 045 |
| | Handelsbanken | 2,610 % | 10 110 000 | 10 110 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 16 714 429 | 16 783 045 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -16 714 429 | -6 673 045 |
| | | | 0 | 10 110 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 371 349 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 17 775 000 | 17 775 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Värme | 0 | 26 166 |
| | Arvoden | 42 000 | 45 000 |
| | Sociala avgifter | 13 196 | 14 139 |
| | Ränta | 40 672 | 9 787 |
| | Avgifter och hyror | 195 342 | 136 228 |
| | | 291 210 | 231 320 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Tina Marie Hendriksson
Ledamot

Sonja Kaira
Ledamot

Cecilia Kronkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drömlyan 1
Org.nr. 769611–7733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Drömlyan 1 år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 revisionssed 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 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.

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. 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 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 Brf Drömlyan1 för år 2022 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se