



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Drömmen 8



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drömmen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Anders Lindström	Ordförande
Anna Karin Ditte Persson Raad	Sekreterare
Hannu Jukka Jalmari Liikaluoma	Kassör
Viktor Karl David Björling	Ledamot
André Niklas Jimmy Nilsson	Ledamot

Eva Maria Katarina Björling	Suppleant
Nils Anders Jonatan Bosrup	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drömmen 8	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

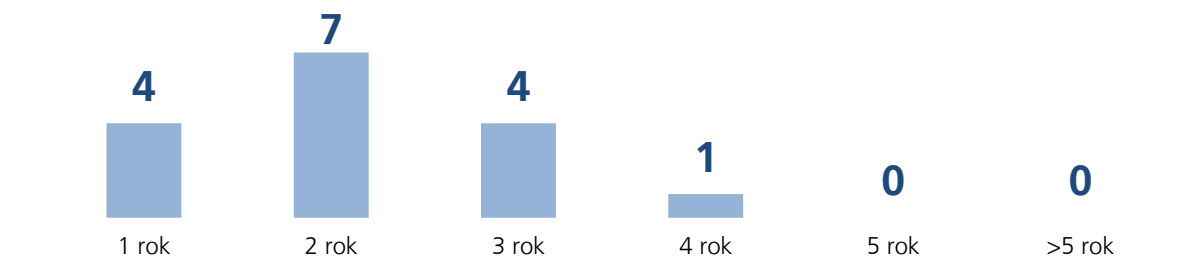
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 032 m², varav 1 032 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym/Gemensam lokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021 - 2020	Den gamla var från innan totalrenovering
Avloppsrensning	2020	
OVK	2020	
Resning ventilationskanaler	2020	Beroende på behov
Trädgårdsunderhåll	2019	Löpande
Planerat underhåll	År	
Översikt fukt i källaren	2021	
Säkerhetsbesiktning tak	2021	
Målning av golv	2021	
Byte tvättmaskin/torktumlare	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bevakning	Örestads bevakning
El/Värme	EOn
Bredband	BitCom
Kabel-TV	CanalDigital
Avfall	VA-SYD

Föreningens ekonomi

Styrelsens mer aggressiva avgiftshöjningar de senare åren har börjat spegla av sig på hur föreningen kommer hantera de större utgifter som ligger i framtiden i underhållsplanen. Det visas i den moderata höjning som gjordes inför 2021.

Under året lades föreningens samtliga lån om med hjälp av, återigen, företaget Finopti. Efter förhandlingarna var klara beslutade föreningen att binda lånen på två år till en ränta på 0,53%.

Föreningen amorterar som tidigare 120 000kr/år för att få ner belåningsgraden.

En långsiktig ekonomisk plan bör tas fram då den föreningen har haft sträcker sig genom 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

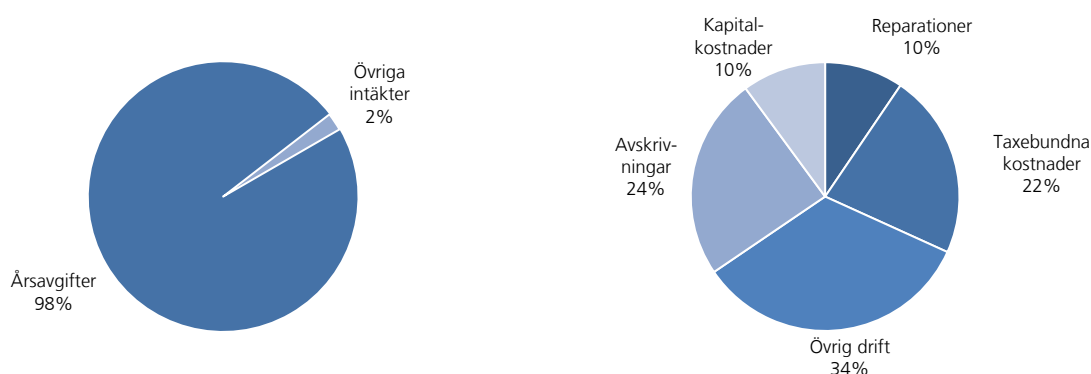
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	679 709	554 356
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	774 560	745 296
Finansiella intäkter	4	4
Ökning av kortfristiga skulder	5 669	5 227
	780 233	750 527
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	448 634	447 074
Finansiella kostnader	69 003	58 099
Ökning av materiella anläggningstillgångar	64 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	16 000	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
	717 637	625 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	742 305	679 709
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	62 596	125 354

*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 1 429 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

Föreningen hade 11 protokollförda möten under året.

Ordinarie stämma och tillhörande konstituerande möte resulterade i att vi välkomnade både nya och gamla medlemmar till styrelsen. Den består nu av sju personer, varav 5 ledamöter och 2 suppleanter.

Vid ordinarie stämma klubbades också den stadgeförändring som föreslogs under extrastämman i november 2019.

Föreningens stora investering under 2020 var implementering av IMD-el. Från beslut på extrastämma under hösten 2019 tog det ungefär ett år att undersöka, få in offerter och installera. Sedan november 2020 har föreningen IMD-el. Efter lite felkopplingar så fungerar det numera som det ska. Föreningen kan ytterligare justera ner prissättningen för medlemmarna under året efterhand som man lär sig hur förbrukningen ser ut.

Underhållsmässigt har både avloppsstammar och ventilationen rensats och kommer uppgraderas efter behov. Bland annat planeras så kallade "Kajgaller" installeras för att förhindra skräp eller fågelbon i ventilationen.

OVK utfördes också med godkänt resultat.

En energideklaration tidigarelades då den föreningen hade härstammade från innan totalrenoveringen 2014, och var därför helt inaktuell.

Under året skedde fyra överlåtelse.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	706	692	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 368	10 484	10 601	10 717
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	80	84	93	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	27	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	56	74	88
Soliditet (%)	50	50	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	90	51	56	13
Nettoomsättning (tkr)	775	745	731	691

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 032 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	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	677 958	200 000	0	477 958
S:a bundet eget kapital	11 677 958	200 000	0	11 477 958
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-733 662	-200 000	51 391	-585 053
Årets resultat	90 156	90 156	-51 392	51 392
S:a ansamlad förlust	-643 506	-109 844	-1	-533 662
S:a eget kapital	11 034 452	90 156	-1	10 944 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 156
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-533 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-643 506

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-643 506
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	774 560	745 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	120
Summa rörelseintäkter		774 560	745 296

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-321 184	-244 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 423	-181 880
Personalkostnader	Not 6	-21 027	-21 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 770	-188 735
Summa rörelsekostnader		-615 405	-635 809

RÖRELSERESULTAT

159 155 **109 487**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 003	-58 099
Summa finansiella poster		-68 999	-58 095

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

90 156 **51 392**

ÅRETS RESULTAT

90 156 **51 392**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	21 119 553	21 217 801
Inventarier	Not 9	0	4 522
Summa materiella anläggningstillgångar		21 119 553	21 222 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 119 553	21 222 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	758 305	679 709
Summa kortfristiga fordringar		758 305	679 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		758 305	679 709
SUMMA TILLGÅNGAR		21 877 858	21 902 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	677 958	477 958
Summa bundet eget kapital		11 677 958	11 477 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-733 662	-585 053
Årets resultat		90 156	51 392
Summa fritt eget kapital		-643 506	-533 662
SUMMA EGET KAPITAL		11 034 452	10 944 296
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 580 000	0
Summa långfristiga skulder		10 580 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	120 000	10 820 000
Leverantörsskulder		29 027	51 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 378	85 752
Summa kortfristiga skulder		263 405	10 957 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 877 858	21 902 032

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Elanläggning	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	757 987	728 830
Kabel-TV intäkter	16 320	16 320
Elintäkter	260	0
Öresutjämning	-7	26
	774 560	745 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	120
	0	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 746	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 542	4 645
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 552
	Snöröjning/sandning	3 444	3 334
	Städning entreprenad	22 210	0
	Bevakning	499	0
	Gård	0	1 000
	Serviceavtal	5 889	28 512
	Förbrukningsmateriel	0	1 280
	Fordon	969	967
		72 299	44 290
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 430	0
	Entré/trapphus	12 122	0
	Lås	0	3 630
	VVS	16 291	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 916
	Ventilation	12 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 288	4 099
		64 881	14 645
	Taxebundna kostnader		
	El	24 998	24 185
	Värme	82 165	86 773
	Vatten	31 432	33 259
	Sophämtning/renhållning	14 395	11 771
		152 990	155 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 298	12 711
	Kabel-TV	16 716	16 536
		31 014	29 247
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	321 184	244 170
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	2 431
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 688
	Föreningskostnader	2 647	2 493
	Styrelseomkostnader	16 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 875
	Förvaltningsarvode	60 049	109 800
	Administration	2 144	2 894
	Korttidsinventarier	0	1 573
	Konsultarvode	8 100	43 625
		106 423	181 880

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	16 000
	Sociala kostnader	5 027	5 025
		21 027	21 025

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	161 715	161 715
	Förbättringar	533	0
	Inventarier	4 522	27 020
		166 770	188 735

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 563 596	22 563 596
	Nyanskaffningar	64 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 627 596	22 563 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 345 795	-1 184 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 248	-161 715
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 508 043	-1 345 795
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 119 553	21 217 801
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 079 888	3 079 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark	4 376 000	4 376 000
		19 176 000	19 176 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 176 000	19 176 000
		19 176 000	19 176 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 101	135 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 101	135 101
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 579	-103 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 522	-27 020
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-135 101	-130 579
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 522

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Momsavräkning	16 000	0
	Klientmedel hos SBC	742 305	679 709
		758 305	679 709

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	477 958	277 958
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	677 958	477 958

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken 0,530 %	10 700 000	10 820 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	10 700 000	10 820 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-120 000	-10 820 000	
		10 580 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 100 000 kr.

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	32 000	16 000
Sociala avgifter	10 054	5 027
Ränta	0	183
Avgifter och hyror	72 324	64 542
	114 378	85 752

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer föreningen jobba vidare med underhållsplanen.

Den kommer även se till så att medlemmarnas och föreningens vinst i och med installationen av IMD-el optimeras.

Styrelsens underskrifter

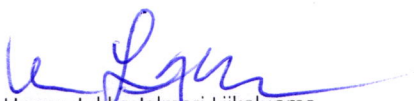
MALMÖ den 2 / 6 2021



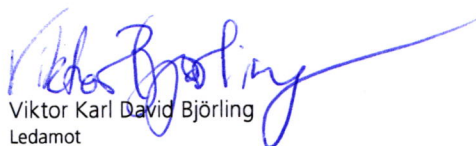
Anders Lindström
Ordförande



Anna Karin Ditte Persson Raad
Sekreterare



Hannu Jukka Jalmar Liikaluoma
Kassör



Viktor Karl David Björling
Ledamot



André Niklas Jimmy Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2021
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömmen 8, 769623-3852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömmen 8 för år 2020.

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 2020 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

PO

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drömmen 8 för år 2020 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 tryggsamt 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
- 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 2 / 6 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	770 000	757 987	757 000
Kabel-TV intäkter	16 000	16 320	16 000
Elintäkter	50 000	260	0
Öresutjämning	0	-7	0
	836 000	774 560	773 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-35 746	0
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-3 542	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-3 444	-12 000
Städning entreprenad	0	-22 210	0
Bevakning	0	-499	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-4 000
Gård	-5 000	0	-5 000
Serviceavtal	-30 000	-69 889	-29 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-4 000
Fordon	0	-969	0
	-60 000	-136 299	-67 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-12 000	0	-36 000
Tvättstuga	0	-4 430	0
Entré/trapphus	0	-12 122	0
VVS	0	-16 291	0
Ventilation	0	-12 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 288	0
	-12 000	-64 881	-36 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-10 000
Källare	-20 000	0	-40 000
VVS	0	0	-15 000
Ventilation	0	0	-45 000
	-30 000	0	-110 000
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-40 998	-25 000
Värme	-91 000	-82 165	-100 000
Vatten	-34 000	-31 432	-30 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-14 395	-15 000
	-213 000	-168 990	-170 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-14 298	-13 000
Kabel-TV	-18 000	-16 716	-17 000
	-32 000	-31 014	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 838	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-645	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 647	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-16 000	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-116 000	-60 049	-111 000
Administration	-2 000	-2 144	-6 000
Konsultarvode	0	-8 100	0
	-145 000	-106 423	-140 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-16 000	-21 000
Arbetsgivaravgifter	0	-5 027	0
	-21 000	-21 027	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-162 000	-161 715	-162 000
Inventarier	0	-4 522	-28 000
	-162 000	-166 237	-190 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-675 000	-694 871	-764 000
RÖRELSERESULTAT	161 000	79 689	9 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-57 000	-69 003	-60 000
	-57 000	-68 999	-60 000
RESULTAT	104 000	10 690	-51 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se