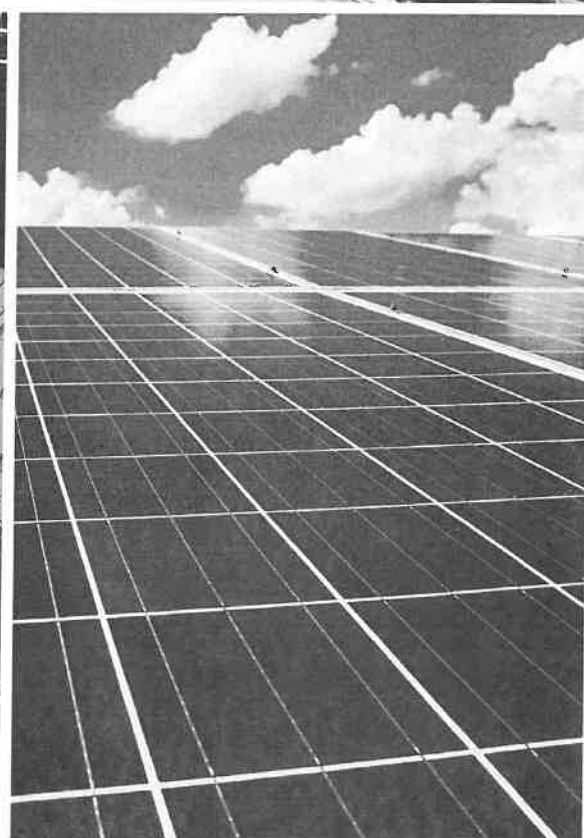




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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 onödigt 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 Drömlyan 1

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 2079.
- 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

Pascal Tommy Ejnarsson	Ordförande	
Sandra Margaretha Ekström	Ledamot	Har flyttat
Pirjo Sirpa Kaarina Koskiranta	Ledamot	
Fredrik Olof Gustaf Olsson	Ledamot	
Per Marcus Edholm	Suppleant	Har flyttat
Jonnie Malki	Suppleant	Ska flytta

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Marcus Edholm, Sandra Margaretha Ekström och Jonnie Malki.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Pirjo Koskiranta

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gummisvampen 2	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

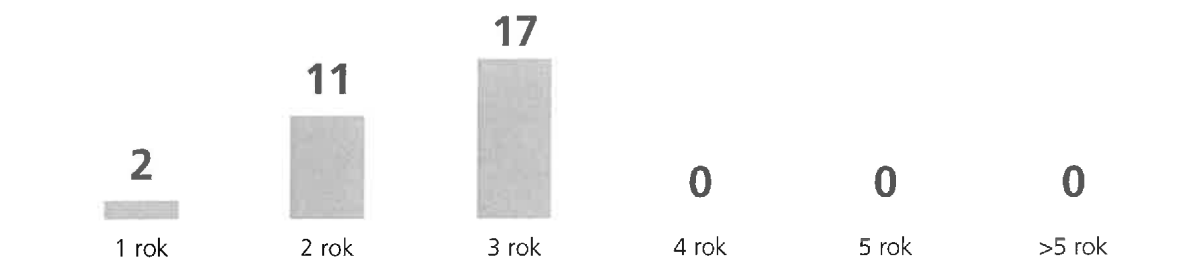
Värdeåret är 2005.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

Soprum

Däckförråd

Redskapsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2079.
Underhållsplanen uppdaterades Löpande 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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.
Håltagning på fasaden och byte till en ny fläktmotor, fuktstyrd "Belimo" i tvättstugan. David Levin/ NKG. Kostnad 8580:-	2020	
Takarbete	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 ¹¹ sep håller på att ruttna. Styrelsen har även på att bättra på vår utemiljö, om vi har resurser till det. ¹¹ 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 bosätta sig under altaner, och att täcka de gapande håligheter mot marken.
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.
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.
Nya fasadsiffror inköptes och monterades av Fredrik Olsson/Styrelsen Kostnad: 1100:-	2020	
Fastsättning av träspaljen som lossnat från sina fästen, på entrédörren till 23 N /NKG. Ca 5000:-	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
4 st skärmtaken över trapporna är reparerade och pålagda med plåt samt hänggrännor. Kostnad: 131.000:- inkl. moms. Arbetet gjordes under våren 2020 av företaget S.O Tak & Bygg AB.	2020	S.O Tak & Bygg AB.

Energideklaration	2019	
Lagning av 3 stora taken.	2019 - 2020	
Besiktning av 4st skärmtaken ovanför trapporna med liten skylift/rullvagn.	2019	
Tak över trapp till övervåning. 4 st.	2019	
Besiktning av alla 3 stora taken.	2019	
Installation av en ny cirkulationspump UC	2019	
Akut lagning av tak,	2019	jan-febr. 2 omgångar, Kirunagatan 23. Taket läcker vatten vid kupolerna, på förråden på 23J och 23D. Wallmans Tak AB Bergsäker AB gjorde jobbet.
Besiktning av mark och lägenheter pga. sprängningar förbifart Sthlm.	2019	
Montering av saknade parkeringsstolpar.	2019	
Påkörd, utbytt 6 m hängränna vid carporten	2019	
Brand i torktumlare i tvättstugan + byte av lås på första tvättmaskinen.	2019	
Dropplist för fasad	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
NKG	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 Trädgård	Marskötsel
Garanti Lås Security Vällingby Centrum	Lås o nycklar

Föreningens ekonomi

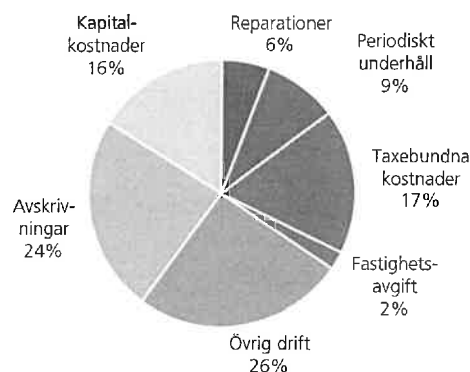
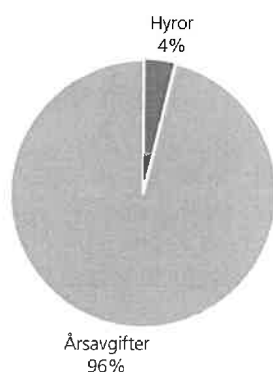
Att styrelsen har ökat avsättningen till yttre underhåll från 130.000:- till 410.000:- för 5 år framåt. Detta för att möta stora kostnader år 2025, när fastigheterna ska målas och värmesystemet förbättras. Det kan bli nödvändigt att snart ersätta maskinerna i tvättstugan.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	853 036	815 178
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 668 424	1 647 602
Finansiella intäkter	187	252
Minskning kortfristiga fordringar	13 261	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 655
	1 681 872	1 668 509
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 170 407	1 254 489
Finansiella kostnader	314 035	306 135
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 565
Minskning av långfristiga skulder	68 616	51 462
Minskning av kortfristiga skulder	19 101	0
	1 572 160	1 630 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	962 748	853 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	109 712	37 859

*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

Stadgarna är ändrade!

Nya stadgarna från 2018 är nu registrerade hos Bolagsverket, och gäller nu. Det har varit mycket trassel i processen, det har saknats en underskrift, och brev har försvunnit i posten. Kopia ska finnas i tvättstugan. Annars kontakta styrelsen.

Styrelsen har ökat avsättningen till yttre underhåll från 130.000:- till 410.000:- för 5 år framåt. Detta för att möta stora kostnader år 2025, när fastigheterna ska målas och värmesystemet förbättras. Det kan bli nödvändigt att snart ersätta maskinerna i tvättstugan.

Anna Tombrock jobbade som adjungerad sekreterare

Tara Rosenzia , suppleant, avgick i mars 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	931	914	862	862
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 775	9 815	9 844	9 844
Elkostnad/m ² totalyta	42	46	46	41
Värmekostnad/m ² totalyta	118	127	130	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	34	33	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	178	199	207
Soliditet (%)	61	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-278	-375	-355	-105
Nettoomsättning (tkr)	1 668	1 647	1 575	1 585

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	638 258	410 000	-249 469	477 727
S:a bundet eget kapital	29 288 258	410 000	-249 469	29 127 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 392 247	-410 000	-125 239	-1 857 008
Årets resultat	-277 770	-277 770	374 708	-374 708
S:a ansamlad förlust	-2 670 016	-687 770	249 469	-2 231 716
S:a eget kapital	26 618 242	-277 770	0	26 896 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-277 770
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 982 247
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 000
summa balanserat resultat	-2 670 017

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

174 036
-2 495 981

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 668 184	1 646 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	960
Summa rörelseintäkter		1 668 424	1 647 602
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-954 039	-1 090 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 801	-113 432
Personalkostnader	Not 6	-62 567	-50 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 938	-461 938
Summa rörelsekostnader		-1 632 345	-1 716 427
RÖRELSERESULTAT		36 079	-68 825
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 035	-306 135
Summa finansiella poster		-313 848	-305 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 770	-374 708
ÅRETS RESULTAT		-277 770	-374 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	42 826 396	43 288 334
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 826 396	43 288 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 826 396	43 288 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 238	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	733 192	61 574
Summa kortfristiga fordringar		744 430	61 634
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		266 692	853 036
Summa kassa och bank		266 692	853 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 121	914 670
SUMMA TILLGÅNGAR		43 837 518	44 203 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 650 000	28 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	638 258	477 727
Summa bundet eget kapital		29 288 258	29 127 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 392 247	-1 857 008
Årets resultat		-277 770	-374 708
Summa fritt eget kapital		-2 670 016	-2 231 716
SUMMA EGET KAPITAL		26 618 242	26 896 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 110 000	10 110 000
Summa långfristiga skulder		10 110 000	10 110 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 741 661	6 810 277
Leverantörsskulder		90 746	75 127
Skatteskulder		84 180	81 420
Övriga skulder		1 228	21 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 461	208 829
Summa kortfristiga skulder		7 109 276	7 196 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 837 518	44 203 005

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 604 676	1 574 960
Hyror parkering	36 900	39 600
Hyror carport	26 500	32 000
Öresutjämning	108	82
	1 668 184	1 646 642

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	960
	240	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 392	57 434
	Fastighetsskötsel beställning	5 457	9 821
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 892	33 126
	Snöröjning/sandning	22 096	68 299
	Myndighetstillsyn	0	13 750
	Serviceavtal	3 443	0
	Förbrukningsmateriel	11 065	4 448
	Brandskydd	250	0
		137 596	186 878
	Reparationer		
	Tvättstuga	18 519	16 863
	Entré/trapphus	5 669	0
	Lås	2 738	0
	VVS	3 115	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 484
	Ventilation	58 058	1 950
	Elinstallationer	2 051	27 883
	Tak	0	25 425
	Fönster	10 600	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 580
	Garage/parkering	11 660	0
		112 410	99 185
	Periodiskt underhåll		
	Tak	131 911	249 469
	Garage/parkering	42 125	0
		174 036	249 469
	Taxebundna kostnader		
	El	72 199	79 047
	Värme	203 142	218 377
	Vatten	45 836	58 303
	Sophämtning/renhållning	20 819	14 608
		341 996	370 335
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 714	40 826
	Tomträttsavgäld	94 100	94 100
	Kabel-TV	8 318	8 214
		145 132	143 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 870	41 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	954 039	1 090 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	10 313	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	25 924	20 625
	Föreningskostnader	1 438	406
	Fritids- och trivselkostnader	9 678	4 200
	Förvaltningsarvode	57 076	55 771
	Förvaltningsarvoden övriga	10 764	8 913
	Administration	6 598	7 544
	Konsultarvode	32 010	12 535
		153 801	113 432

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	42 000
	Sociala kostnader	11 567	8 740
		62 567	50 740
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	461 938	461 938
		461 938	461 938
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 193 825	46 193 825
	Utgående anskaffningsvärde	46 193 825	46 193 825
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 905 491	-2 443 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-461 938	-461 938
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 367 429	-2 905 491
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 826 396	43 288 334
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		32 200 000	32 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	32 200 000
		32 200 000	32 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 588	131 588
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 588	131 588
	Ackumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	37 135	61 574
	Klientmedel hos SBC	696 057	0
		733 192	61 574

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	477 727	351 412
	Reservering enligt stadgar	410 000	221 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-249 469	-94 685
	Vid årets slut	638 258	477 727

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,610 %	10 110 000	10 110 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,600 %	6 741 661	6 810 277	2021-01-04
	Summa skulder till kreditinstitut		16 851 661	16 920 277	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 741 661	-6 810 277	
			10 110 000	10 110 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 508 581 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 775 000	17 775 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	14 657
	Arvoden	42 000	42 000
	Sociala avgifter	13 196	13 196
	Ränta	9 775	10 102
	Avgifter och hyror	126 490	128 874
		191 461	208 829

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	1. Planerat underhåll 2021/ Allt detta efter Underhållsplanen: 2. Stora planket mot Återvinningscentralen ska repareras, bjälkarna mot marken har börjat ruttna. Staketet ska målas efter reparation. 3. Träramarna som är utsatta för vind och väder, de finns runt de 6 ljuskupoler på 23:ans tak. De ska oljas, så inte träet spricker. 4. Våra 23 träd ska klippas på hösten, det behövs en skylift för att göra det. 5. 23:ans häck mot Kirunagatan bör förnyas med andra buskar.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2021



Pascal Tommy Ejnarsson
Ordförande

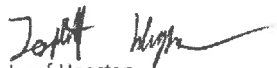


Pirjo Sirpa Kaarina Koskiranta
Ledamot



Fredrik Olof Gustaf Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drömlyan 1 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.

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 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 Drömlyan 1 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 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 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 överträdelse 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 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 706 460	1 604 676	1 604 000
Hyror parkering	34 000	36 900	39 000
Hyror carport	24 000	26 500	30 000
Öresutjämning	0	108	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 764 460	1 668 424	1 673 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-61 392	-58 000
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-5 457	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-43 000	-33 892	-51 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-22 096	-51 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-3 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	0	-3 443	0
Förbrukningsmateriel	-7 000	-11 065	-5 200
Brandskydd	0	-250	0
	-348 000	-137 596	-173 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-78 000
Tvättstuga	0	-18 519	0
Entré/trapphus	0	-5 669	0
Lås	0	-2 738	0
VVS	0	-3 115	0
Ventilation	0	-58 058	0
Elinstallationer	0	-2 051	0
Fönster	0	-10 600	0
Garage/parkering	0	-11 660	0
	-20 000	-112 410	-78 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-131 911	0
Garage/parkering	0	-42 125	0
	0	-174 036	0
Taxebundna kostnader			
El	-83 000	-72 199	-82 000
Värme	-228 000	-203 142	-233 000
Vatten	-59 000	-45 836	-58 000
Sophämtning/renhållning	-16 000	-20 819	-20 000
	-386 000	-341 996	-393 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-42 714	-41 000
Tomträttsavgäld	-95 000	-94 100	-95 000
Kabel-TV	-9 000	-8 318	-9 000
	-147 000	-145 132	-145 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 870	-41 337
	-42 000	-42 870	-41 337

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-10 313	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-25 924	-22 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 438	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-9 678	-10 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 076	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-10 764	-10 000
Administration	-9 000	-6 598	-8 000
Konsultarvode	0	-32 010	0
	-106 000	-153 801	-122 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-51 000	-34 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 567	-12 000
	-57 000	-62 567	-46 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-462 000	-461 938	-462 000
	-462 000	-461 938	-462 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 568 000	-1 632 345	-1 460 537
RÖRELSERESULTAT	196 460	36 079	212 463
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	187	0
Låneräntor	-387 000	-314 035	-387 000
Övriga räntekostnader	0	0	0
	-387 000	-313 848	-387 000
RESULTAT	-190 540	-277 770	-174 537

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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