

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2020.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Duvboskogens samfällighetsförening. Föreningens andel är 42 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, fontäner, miljöstuga, belysning, gräsmattor och uteparkering.

Styrelsen

Frederic Söderström	Vice ordförande
Kjell Gustavsson	Ledamot
Gunnar Sundelin	Ledamot

Sofie Hallberg	Suppleant
Martin Solberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åsa Lagesson	Ordinarie Extern	Myrins Redovisning AB
--------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Gunnar Sundelin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skvadronen 14	2006	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 2 flerbostadshus.

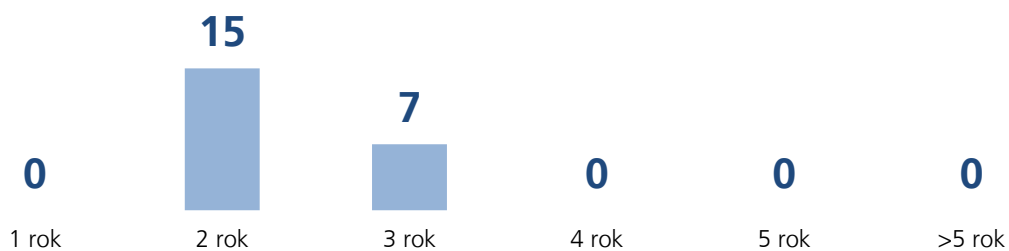
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 160 m², varav 1 160 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

upplåtelse av bostadslägenheter

Yta

1 160 m²

Löptid

2030

Gemensamhetsutrymmen

Skvadronen 14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2019	byte enligt underhållsplan
Översyn av alla element	2019	borttagande av en termostat
Tätning av elcentral	2017	Elcentral utomhus hus 1
Nya elmätare	2017	Infometric AB
Tätning runt fasader	2017	Flera råtthål i gruset vid gavlarna. Grus ersattes med betong.
Träbehandling fasad	2017	Slipning träbalkar
Ventilation	2017	tvättstuga samt 2 lght
Dränering	2017	Gräsmatta hus 1
Stamspolning	2017	Relita
Byte av sockelskivor	2016	Vid gavlarna Hus 1 och 2
Målning av fasad	2015	Falu vapen Slamfärg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2020	Byte av takpapp västra takdelen hus 2
Ventilationskanaler	2020	rengöring
Målning fasad	2020	Falu vapen Slamfärg
Pump för VVC	2020	byte enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, jourtid	NKG
Teknisk förvaltning	NKG
Ekonomisk förvaltning	SBC

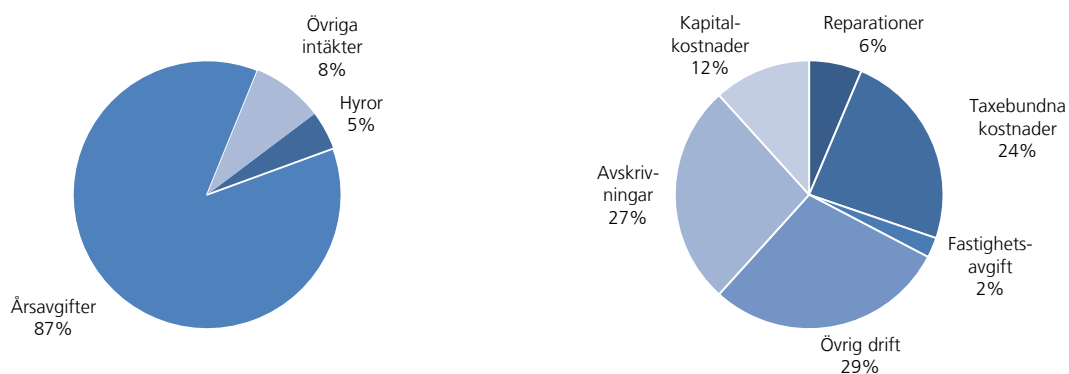
Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en bra kassa. Ett lån på ca 2 miljoner eventuellt att låsas på en 4 års period från mars 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 705	322 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 149 673	1 185 822
Finansiella intäkter	16	47
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 519
	1 149 689	1 198 388
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	764 389	653 132
Finansiella kostnader	145 565	131 616
Ökning av kortfristiga fordringar	4 273	17 476
Minskning av långfristiga skulder	82 253	79 773
Minskning av kortfristiga skulder	20 249	0
	1 016 729	881 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	771 665	638 705
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	132 960	316 391

*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 1 377 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

Tvättstugan uppgraderades med en ny tvättmaskin (Electrolux Wascator)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	860	860
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 441	9 512	9 580	9 992
Elkostnad/m ² totalyta	101	94	75	27
Värmekostnad/m ² totalyta	93	95	92	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	40	26	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	113	110	110
Soliditet (%)	72	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-89	72	-112	1
Nettoomsättning (tkr)	1 149	1 183	1 065	1 077

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 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	29 000 000	0	0	29 000 000
Fond för yttre underhåll	510 121	100 000	0	410 121
S:a bundet eget kapital	29 510 121	100 000	0	29 410 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-774 058	-100 000	71 911	-745 969
Årets resultat	-89 475	-89 475	-71 911	71 911
S:a ansamlad förlust	-863 533	-189 475	0	-674 058
S:a eget kapital	28 646 588	-89 475	0	28 736 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-89 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-674 058
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-863 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-863 533
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 149 433	1 182 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	3 210
Summa rörelseintäkter		1 149 673	1 185 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-641 628	-537 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 885	-71 445
Personalkostnader	Not 6	-43 876	-44 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 210	-329 210
Summa rörelsekostnader		-1 093 599	-982 342
RÖRELSERESULTAT		56 074	203 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 565	-131 616
Summa finansiella poster		-145 549	-131 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89 475	71 911
ÅRETS RESULTAT		-89 475	71 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	38 981 065	39 310 275
Summa materiella anläggningstillgångar	38 981 065	39 310 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 981 065	39 310 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 016	2 736
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	797 763	658 272
Summa kortfristiga fordringar	799 779	661 008
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 858	9 396
Summa kassa och bank	7 858	9 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	807 637	670 404
SUMMA TILLGÅNGAR	39 788 702	39 980 679

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000 000	29 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	510 121	410 121
Summa bundet eget kapital		29 510 121	29 410 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-774 058	-745 969
Årets resultat		-89 475	71 911
Summa fritt eget kapital		-863 533	-674 058
SUMMA EGET KAPITAL		28 646 588	28 736 063
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 859 147	487 309
Summa långfristiga skulder		7 859 147	487 309
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 092 014	10 546 105
Leverantörsskulder		32 649	20 202
Skatteskulder		59 708	58 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	98 596	132 656
Summa kortfristiga skulder		3 282 967	10 757 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 788 702	39 980 679

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	997 062	997 062
Hyror parkering	36 000	36 000
Hyror garage	18 000	18 000
Elintäkter	98 298	126 848
Överlåtelse/pantsättning	0	600
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 000
Öresutjämnning	73	102
	1 149 433	1 182 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	240	3 210
	240	3 210

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	50 660	26 476
	Fastighetskötsel beställning	2 250	4 446
	Städning enligt beställning	0	2 250
	Myndighetstillsyn	4 440	11 794
	Gemensamma utrymmen	0	750
	Förbrukningsmateriel	807	581
	Brandskydd	1 085	0
		59 242	46 297
	Reparationer		
	Tvättstuga	55 277	1 369
	Lås	250	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 094	0
	Ventilation	12 959	5 730
	Elinstallationer	2 176	0
		78 756	7 099
	Taxebundna kostnader		
	El	117 116	109 054
	Värme	108 271	110 470
	Vatten	56 531	46 598
	Sophämtning/renhållning	14 062	8 801
		295 980	274 923
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 571	27 308
	Samfällighetsavgift	132 285	135 656
	Bredband	16 500	16 500
		177 356	179 464
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 294	29 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	641 628	537 197
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	11 250
	Föreningskostnader	6 406	388
	Förvaltningsarvode	42 649	41 098
	Förvaltningsarvoden övriga	9 140	6 404
	Administration	3 300	5 415
	Korttidsinventarier	1 295	0
	Konsultarvode	5 375	2 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		78 885	71 445

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 876	9 490
		43 876	44 490
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	329 210	329 210
		329 210	329 210
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 041 825	41 041 825
	Utgående anskaffningsvärde	41 041 825	41 041 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 731 550	-1 402 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 210	-329 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 060 760	-1 731 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 981 065	39 310 275
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	5 400 000
		23 400 000	19 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	19 800 000
		23 400 000	19 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 956	28 963
	Klientmedel hos SBC	763 807	629 309
		797 763	658 272

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	410 121	394 019
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-83 898
	Vid årets slut	510 121	410 121

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,070 %	2 636 343	2 650 608	2023-10-11
	SBAB	1,150 %	2 675 000	2 695 000	2023-10-11
	SBAB	1,070 %	2 612 500	2 642 500	2023-10-11
	SBAB	1,310 %	2 540 017	2 554 000	2020-12-16
	SBAB	1,400 %	487 301	491 306	2020-09-08
	Summa skulder till kreditinstitut		10 951 161	11 033 414	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 092 014	-10 546 105	
			7 859 147	487 309	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 535 021 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 248 000	12 248 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	35 000
	Sociala avgifter	0	9 491
	Ränta	64	169
	Avgifter och hyror	98 532	87 996
		98 596	132 656

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Rengöring av ventilationskanaler
	Byte av takpapp
	Röjning av ytan bakom huskroppen Ekovägen 45

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 1 / 4 2020



Frederic Nils Birger Söderström
Vice ordförande



Kjell Ingvar Gustavsson
Ledamot

Gunnar Herman Immanuel Sundelin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020



Åsa Lagesson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömlyan 2, Org. nr 769612-2964

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömlyan 2 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Audition och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drömlyan 2 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlagt i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 april 2020



Åsa Fundell
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	997 000	997 062	997 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror garage	12 000	18 000	12 000
Elintäkter	142 000	98 298	140 000
Öresutjämning	0	73	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 187 000	1 149 673	1 185 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-28 000	-50 660	-43 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-2 250	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-4 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	-13 000	-4 440	-8 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-807	-1 000
Brandskydd	0	-1 085	0
	-53 000	-59 242	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-17 000	0	-19 000
Tvättstuga	0	-55 277	0
Lås	0	-250	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 094	0
Ventilation	0	-12 959	0
Elinstallationer	0	-2 176	0
	-17 000	-78 756	-19 000
Taxebundna kostnader			
El	-114 000	-117 116	-91 000
Värme	-115 000	-108 271	-111 000
Vatten	-47 000	-56 531	-30 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-14 062	-8 000
	-286 000	-295 980	-240 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 571	-27 000
Samfällighetsavgift	-142 000	-132 285	-143 000
Bredband	-18 000	-16 500	-20 000
	-189 000	-177 356	-190 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 314	-30 294	-30 000
	-30 314	-30 294	-30 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-6 250	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-6 406	-3 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 649	-42 000
Förvaltningsarvodena övriga	-7 000	-9 140	-13 000
Administration	-6 000	-3 300	-6 000
Korttidsinventarier	0	-1 295	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-75 000	-78 885	-84 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-35 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-8 876	-7 000
	-32 000	-43 876	-32 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-330 000	-329 210	-330 000
	-330 000	-329 210	-330 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 012 314	-1 093 599	-985 000
RÖRELSERESULTAT	174 686	56 074	200 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-171 000	-145 550	-171 000
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-171 000	-145 549	-171 000
RESULTAT	3 686	-89 475	29 000

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 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