



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 – 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 Drömlyan 2

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 2015 och 2022.
- 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 med 1 % per 2021-01-01.

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 40 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gårdsplan, gräsmattor inomhus garage m.m.

Styrelsen

Gunnar Sundelin	Ordförande
Kjell Gustavsson	Ledamot
Frederic Söderström	Ledamot
Cassandra Hedqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gunnar Sundelin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-23.

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.

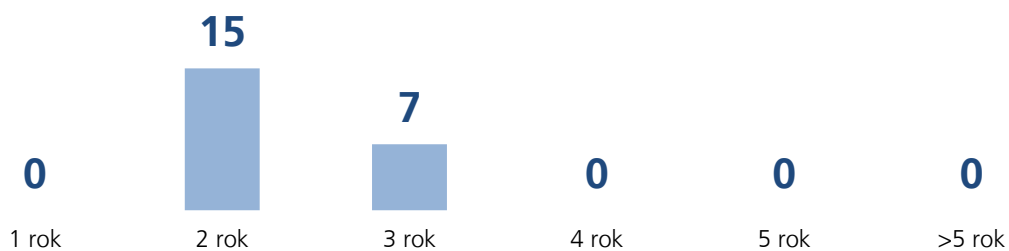
Värdeåret är 2006.

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	Yta	Löptid
upplåtelse av bostadslägenheter	1 160 m ²	2030

Gemensamhetsutrymmen

Skvadronen 14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2020	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
Stampsolning	2017	Relita
Byte av sockelskivor	2016	Vid gavlarna Hus 1 och 2
Målning av fasad	2015	Falu vapen Slamfärg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2021	Byte av takpapp västra takdelen hus 2
Ventilationskanaler	2021	rengöring
Pump för VVC	2021	byte enligt underhållsplan
Målning fasad	2022	Falu vapen Slamfärg

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

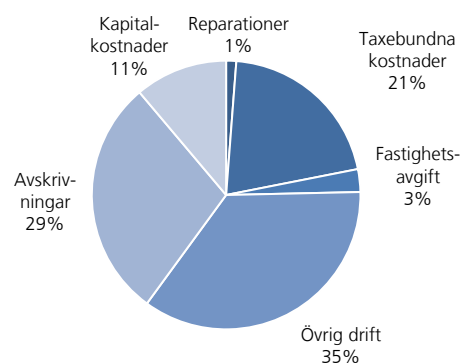
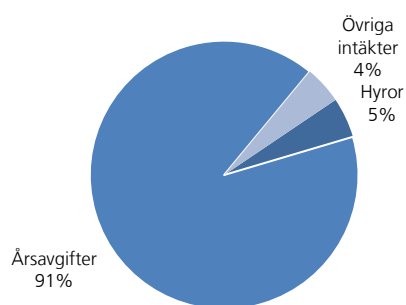
Föreningen har god likviditet och en avbetalningsplan för föreningens lån

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	771 665	638 705
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 100 585	1 149 673
Finansiella intäkter	8	16
Ökning av kortfristiga skulder	6 015	0
	1 106 609	1 149 689
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	686 042	764 389
Finansiella kostnader	127 445	145 565
Ökning av kortfristiga fordringar	3 495	4 273
Minskning av långfristiga skulder	84 938	82 253
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 249
	901 920	1 016 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	976 354	771 665
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	204 689	132 960

*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

Inga större händelser på grund av rådande pandemi

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	860	860
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 367	9 441	9 512	9 580
Elkostnad/m ² totalyta	47	101	94	75
Värmekostnad/m ² totalyta	94	93	95	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	49	40	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	125	113	110
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	-89	72	-112
Nettoomsättning (tkr)	1 102	1 149	1 183	1 065

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	610 121	100 000	0	510 121
S:a bundet eget kapital	29 610 121	100 000	0	29 510 121
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-963 533	-100 000	-89 475	-774 058
Årets resultat	-42 103	-42 103	89 475	-89 475
S:a ansamlad förlust	-1 005 637	-142 103	0	-863 533
S:a eget kapital	28 604 484	-42 103	0	28 646 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-863 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-1 005 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 005 636
----------------------------------	-------------------

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	1 101 865	1 149 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 280	240
Summa rörelseintäkter		1 100 585	1 149 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-547 317	-641 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 849	-78 885
Personalkostnader	Not 6	-43 876	-43 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 210	-329 210
Summa rörelsekostnader		-1 015 252	-1 093 599
RÖRELSERESULTAT		85 333	56 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 445	-145 565
Summa finansiella poster		-127 437	-145 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 103	-89 475
ÅRETS RESULTAT		-42 103	-89 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	38 651 855	38 981 065
Summa materiella anläggningstillgångar	38 651 855	38 981 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 651 855	38 981 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 016	2 016
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 007 485	797 763
Summa kortfristiga fordringar	1 009 501	799 779
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 320	7 858
Summa kassa och bank	6 320	7 858
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 015 821	807 637
SUMMA TILLGÅNGAR	39 667 676	39 788 702

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000 000	29 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	610 121	510 121
Summa bundet eget kapital		29 610 121	29 510 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-963 533	-774 058
Årets resultat		-42 103	-89 475
Summa fritt eget kapital		-1 005 637	-863 533
SUMMA EGET KAPITAL		28 604 484	28 646 588
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 270 963	7 859 147
Summa långfristiga skulder		8 270 963	7 859 147
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 595 260	3 092 014
Leverantörsskulder		49 898	32 649
Skatteskulder		61 732	59 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 338	98 596
Summa kortfristiga skulder		2 792 228	3 282 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 667 676	39 788 702

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.

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	997 062	997 062
Hyror parkering	35 400	36 000
Hyror garage	18 000	18 000
Elintäkter	5 582	98 298
Elintäkter moms	43 561	0
Elintäkter laddstolpe	200	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	0
Öresutjämning	60	73
	1 101 865	1 149 433

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-1 280	240
	-1 280	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 153	50 660
	Fastighetskötsel beställning	2 407	2 250
	Myndighets tillsyn	0	4 440
	Gemensamma utrymmen	785	0
	Serviceavtal	3 436	0
	Förbrukningsmateriel	3 142	807
	Brandskydd	0	1 085
		63 921	59 242
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 077	55 277
	Lås	1 125	250
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 094
	Ventilation	0	12 959
	Elinstallationer	5 628	2 176
		13 830	78 756
	Taxebundna kostnader		
	El	54 990	117 116
	Värme	108 525	108 271
	Vatten	58 875	56 531
	Sophämtning/renhållning	14 094	14 062
		236 484	295 980
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 654	28 571
	Samfällighetsavgift	150 240	132 285
	Bredband	18 750	16 500
		201 644	177 356
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 438	30 294
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	547 317	641 628
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	18 062	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	438	6 406
	Förvaltningsarvode	43 648	42 649
	Förvaltningsarvodena övriga	15 658	9 140
	Administration	3 108	3 300
	Korttidsinventarier	0	1 295
	Konsultarvode	3 115	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		94 849	78 885

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 876	8 876
		43 876	43 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	329 210	329 210
		329 210	329 210
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 060 760	-1 731 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 210	-329 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 389 970	-2 060 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 651 855	38 981 065
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		23 400 000	23 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		23 400 000	23 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	34 798	33 956
	Momsavräkning	2 653	0
	Klientmedel hos SBC	970 034	763 807
		1 007 485	797 763

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	510 121	410 121
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	610 121	510 121

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,070 %	2 620 894	2 636 343	2023-10-11
	SBAB	1,150 %	2 655 000	2 675 000	2023-10-11
	SBAB	1,070 %	2 582 500	2 612 500	2023-10-11
	SBAB	1,350 %	2 524 872	2 540 017	2021-03-30
	SBAB	1,230 %	482 957	487 301	2024-08-15
	Summa skulder till kreditinstitut		10 866 223	10 951 161	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 595 260	-3 092 014	
			8 270 963	7 859 147	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 436 283 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 248 000	12 248 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	0	64
	Avgifter och hyror	85 338	98 532
		85 338	98 596

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	N/A

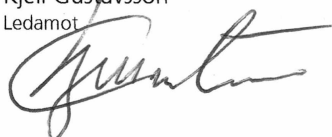
Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 17 / 4 2021

Gunnar Sundelin
Ordförande



Kjell Gustavsson
Ledamot



Frederic Söderström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 2020.

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 revisionsd 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 2021-04-29

Åsa Fundell
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 007 000	997 062	997 000
Hyror parkering	34 000	35 400	36 000
Hyror garage	12 000	18 000	12 000
Elintäkter	144 000	5 582	142 000
Elintäkter moms	0	43 561	0
Elintäkter laddstolpe	0	200	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 000	0
Öresutjämning	0	60	0
Övriga intäkter	0	-1 280	0
	1 197 000	1 100 585	1 187 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-56 000	-54 153	-28 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-2 407	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-4 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-13 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-785	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-3 436	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 142	-1 000
Brandskydd	-2 000	0	0
	-72 000	-63 921	-53 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-39 000	0	-17 000
Tvättstuga	0	-7 077	0
Lås	0	-1 125	0
Elinstallationer	0	-5 628	0
	-39 000	-13 830	-17 000
Taxebundna kostnader			
El	-122 000	-54 990	-114 000
Värme	-113 000	-108 525	-115 000
Vatten	-57 000	-58 875	-47 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-14 094	-10 000
	-307 000	-236 484	-286 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-32 654	-29 000
Samfällighetsavgift	-138 000	-150 240	-142 000
Bredband	-18 000	-18 750	-18 000
	-186 000	-201 644	-189 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-31 438	-30 314
	-31 000	-31 438	-30 314
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-18 062	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-43 648	-44 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-15 658	-7 000
Administration	-5 000	-3 108	-6 000
Konsultarvode	0	-3 115	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-73 000	-94 849	-75 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
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	-1 070 000	-1 015 252	-1 012 314
RÖRELSERESULTAT	127 000	85 333	174 686
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-171 000	-127 312	-171 000
Räntekostnader skattekonto	0	-38	0
Övriga räntekostnader	0	-95	0
	-171 000	-127 437	-171 000
RESULTAT	-44 000	-42 103	3 686

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