



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Drömmen

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Drömmen

Org. nr. 769616-5930

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01—2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under år 2007.

Föreningens fastigheter utgörs av blandad bebyggelse av trä- och stenhus. Huvuddelen är byggda i trä där föreningens äldsta bostadshus i fastigheten Drömmen 9 är byggt i slutet av 1800-talet. De senaste om- och nybyggnationerna genomfördes mellan 1989 och 1990.

Fastigheterna är bebyggda med 27 byggnader varav 7 flerbostadshus, 5 småhus med adresserna: Gelbgjutargatan 13, 15, 15A och 17, Poppelgränd 3, 4, 6, 8, Fortunagatan 8 och 10, Kålgårdsgatan 15 och 19 A-C samt Odengatan 18 A-B. Fastigheten består av ytterligare 15 fristående byggnader som innehåller förråd, sophantering m.m. Dessutom finns ett fristående garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2007-05-25. Ett 10-årigt åtgärdsförslag upprättades i enlighet med den tekniska besiktningen som gjordes i samband med förvärvet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen är en fullvärdesförsäkring med styrelseansvar och skydd mot skadedjur. I avtalet ingår en bostadsrättsförsäkring.

Bostäder och lokaler

Vid ombildandet av föreningen fanns 60 bostadslägenheter. Två av lägenheterna, en trea och en etta har slagits ihop till en fyrrumslägenhet. I föreningen finns nu 59 bostadslägenheter varav 52 upplåts som bostadsrätter i samband med förvärvet. Fyra lägenheter har upplåtits under 2008, 2009, 2011 och 2017. Tre av bostadslägenheterna är hyresrätter som skall ombildas när hyresgästerna flyttar ut. Dessutom finns tre kommersiella lokaler.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1 rok	147 m ²
		24 st	2 rok	1 505 m ²
		19 st	3 rok	1 506 m ²
		9 st	4 rok	883 m ²
		1 st	5 rok	133 m ²
		56 st		4 174 m ²
Bostäder	Hysesrätt	3 st	2 rok	180 m ²
Lokaler	Hysesrätt	3 st		126 m ²
Garage	Hysesrätt	1 st		
P-platser	Hysesrätt	22 st		
		29 st		306 m ²
Totalt		85 st		4 480 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fjärrvärmeinstallation på Kålgårdsgatan 19 (2019)
- Balkongunderhåll Poppelgränd 3 (2019)
- Byte av fönster och balkongdörrar Poppelgränd 8 (2019)
- Byte av dörrar Odengatan 18 A och B (2019)
- Fasadmålning Gelbgjutargatan 15 (2020)
- Byte av avloppspumpar och lagning av tak Odengatan 18 A och B (2020)
- Balkong- och fönstermålning Fortunagatan 8 och Poppelgränd 3 (2020)
- Besiktning av samtliga ventilationsaggregat/fläktar (2020)
- Fasadmålning och Renovering av fönster på Fortunagatan 10 (2021)
- Renovering av trapphus på Fortunagatan 8 (2021)
- Målning av diverse staket (2021)
- Målning av diverse förrådsbyggnader (2021)
- Fasadmålning och mindre snickeriarbeten på Gelbgjutargatan 17 (2022)
- Trapphusrenovering inkl. byte av armaturer på Gelbgjutargatan 15 (2022)
- Byte av termostater på samtliga radiatorer på Odengatan 18A-B (2022)
- Installation av 10st laddboxar (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasadmålning och mindre snickeriarbeten på Gelbgjutargatan 13 och Popperlgränd 8

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2007-05-25.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Fasadmålning och mindre snickeriarbeten på Kålgårdsgatan 19 A, B och C eventuellt även Poppelgränd 3.

Därefter kommande större underhåll:

- Löpande fasadmålningar
- Ventilationsaggregat byts ut

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har under två årliga fixardagar varav en på våren och en på hösten för att stärka sammanhållningen och sköta om innergårdarna.

Ekonomi

Årsavgifterna samt hyrorna höjdes from 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 % from 2024-01-01.

Upplýsning om förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 745 940 kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal via HSB Fastighetsförvaltning.
- Teknisk Fastighetsförvaltning och lokalvård via HSB Fastighetsförvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV samt bredband avtal Tele 2
- Jönköping Energi för el och fjärrvärme

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 31 (22) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 86 (89) medlemmar varav 56 (56) röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Catrin Bohman	ordförande
Jonatan Skog	sekreterare
Fredrik Tiedemann	ledamot
Carl-Göran Grahnat	ledamot
Göran Jonsson	ledamot
Madelene Nilsson	ledamot
Linnéa Ryefalk	ledamot
Eva Lind	suppleant
Jens Rådefjäll	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Fredrik Tiedemann, Jonatan Skog samt Göran Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit hela styrelsen, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit en från BoRevision AB.

Valberedning har varit Brynolf Ingesson (sammankallande) Therese Lindén och Mari-Janne Möller.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3797	3 623	3 568	3 531
Res. efter finansiella poster, tkr	-276	-402	-238	-622
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	791			
Skuldsättning kr/kvm	4094			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4394			
Sparande per kvm	281			
Räntekänslighet, %	5,6			
Energikostnad per kvm	179			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avgifter	Underh- fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 703 300	3 877 586	578 414	-2 635 613	-402 313
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				<u>-402 313</u>	402 313
				-3 037 926	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			600 000	-600 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-516 384	516 384	
Årets resultat					<u>-275 631</u>
Belopp vid årets slut	38 703 300	3 877 586	662 030	-3 121 542	-275 631

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 121 542
Årets resultat	<u>-275 631</u>
Till stämmans förfogande	-3 397 173

Styrelsen föreslår följande disposition:	<u>-3 397 173</u>
Balanserat resultat	-3 397 173

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 662 030 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 797 234	3 622 786
Summa rörelsens intäkter		3 797 234	3 622 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 103 411	-2 169 522
Periodiskt underhåll		-516 384	-479 434
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 750	-14 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-165 552	-147 573
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 016 216	-1 010 478
Summa rörelsens kostnader		-3 816 313	-3 821 007
Rörelseresultat		-19 078	-198 221
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 308	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 860	-204 788
Summa finansiella poster		-256 552	-204 092
Resultat efter finansiella poster		-275 631	-402 313
Årets resultat		-275 631	-402 313
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-275 631	-402 313
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		516 384	479 434
Resultat efter fondförändring		-359 247	-722 879

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	45 433 544	46 444 022
Mark			11 342 013	11 342 013
Markanläggningar		Not 7	70 762	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	153 000
			56 846 319	57 939 035
Summa anläggningstillgångar			56 846 319	57 939 035
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 004	9 939
Avräkningskonto HSB Göta			1 027 843	0
Övriga fordringar		Not 9	84 294	91 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	239 362	217 885
			1 353 503	319 402
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	793 328	0
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank			279	2 371 127
			279	2 371 127
Summa omsättningstillgångar			2 147 110	2 690 529
Summa tillgångar			58 993 429	60 629 564

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 703 300	38 703 300
Upplåtelseavgifter	3 877 586	3 877 586
Fond för yttre underhåll	662 030	578 414
	<u>43 242 916</u>	<u>43 159 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 121 543	-2 635 613
Årets resultat	-275 631	-402 313
	<u>-3 397 174</u>	<u>-3 037 927</u>
Summa eget kapital	<u>39 845 742</u>	<u>40 121 373</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	7 528 984
	0	<u>7 528 984</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 340 856	12 071 856
Leverantörsskulder	245 822	438 270
Skatteskulder	2 489	0
Övriga skulder	Not 13 56 927	-27 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 501 593	496 107
	<u>19 147 687</u>	<u>12 979 207</u>
Summa skulder	<u>19 147 687</u>	<u>20 508 191</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>58 993 429</u>	<u>60 629 564</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-275 631	-402 313
Avskrivningar	1 016 216	1 010 478
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>740 585</u>	<u>608 165</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 258	-11 796
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-100 520</u>	<u>158 304</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>633 807</u>	<u>754 672</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	153 000	-153 000
Investeringar i markanläggningar	<u>-76 500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>76 500</u>	<u>-153 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 259 984</u>	<u>-260 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 259 984</u>	<u>-260 000</u>
Årets kassaflöde	-549 677	341 672
Likvida medel vid årets början *)	2 371 127	2 029 455
Likvida medel vid årets slut *)	1 821 450	2 371 127

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Ombyggnader	3,1
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 300 984	3 182 221
Hyror	439 323	417 120
Elintäkter	2 474	0
Övriga intäkter	54 456	23 445
Bruttoomsättning	3 797 237	3 622 786
Hysesbortfall	-3	0
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	372 174	317 516
Reparationer	245 156	344 325
El	161 055	148 004
Uppvärmning	501 993	499 598
Vatten	140 734	193 587
Sophämtning	111 002	124 229
Kabel-TV, internet	172 937	159 640
Övriga avgifter	93 058	76 499
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 083	121 201
Förvaltningsarvoden	94 645	91 136
Övriga driftskostnader	74 575	93 787
	2 103 411	2 169 522
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 750	14 000
	14 750	14 000
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	136 250	120 700
Sociala kostnader	29 302	26 873
	165 552	147 573
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 010 478	1 010 478
Markanläggningar	5 738	0
	1 016 216 0	1 010 478

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	2 110
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	1 991
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	56 629 202	56 629 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 629 202	56 629 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 185 180	-9 174 702
Årets avskrivningar	-1 010 478	-1 010 478
Utgående avskrivningar	-11 195 658	-10 185 180
Utgående bokfört värde	45 433 544	46 444 022
Taxeringsvärde för Drömmen 9 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	40 887 000	40 887 000
Byggnad - lokaler	638 000	638 000
	41 525 000	41 525 000
Småhus - bostäder	7 468 000	7 468 000
Småhus - mark	4 340 000	4 340 000
	11 808 000	11 808 000
Mark - bostäder	20 096 000	20 096 000
Mark - lokaler	439 000	439 000
	20 535 000	20 535 000
Taxeringsvärde totalt	73 868 000	73 868 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	76 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 500	0
Årets avskrivningar	-5 738	0
Utgående avskrivningar	-5 738	0
Bokfört värde	70 762	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	153 000	0
Årets investering	-153 000	153 000
Utgående anskaffningsvärde	0	153 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran		0	8 966		
Skattekonto		84 294	82 612		
		84 294	91 578		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 362	217 885		
		239 362	217 885		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SEB	2023-12-14	2023-12-14	3 mån	3,80	793 328
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	29063931	4,81%	2024-10-28	5 582 840	5 582 840
SE-Banken Bolån	29063982	0,77%	2024-10-28	7 529 000	7 529 000
SE-Banken Bolån	29063990	4,65%	2024-10-28	5 229 000	5 229 000
				18 340 840	18 340 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 040 840
Kortfristig del av långfristig skuld				18 340 856	12 071 856
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 260 000kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				34 523 000	34 523 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				19 682	0
Arbetsgivaravgifter				13 660	0
Mervärdesskatt				4 285	-34 821
Övriga kortfristiga skulder				175	7 795
Skuld NV-återbet bidrag				19 125	0
				56 927	-27 026

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 600	3 314
Övriga upplupna kostnader	175 381	201 288
Förutbetalda hyror och avgifter	311 612	291 505
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	501 593	496 107

Övriga noter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Carl-Göran Grahnat

Catrin Bohman

Madelene Nilsson

Fredrik Tiedemann

Göran Jonsson

Linnéa Ryefalk

Jonatan Skog

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson

Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömmen, org.nr. 769616-5930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömmen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drömmen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Drömmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRIN BOHMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:59:54



MADELENE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 05:22:34



GÖRAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 09:26:39



CARL-GÖRAN GRAHNAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 08:52:32



FREDRIK TIEDEMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:12:52



JONATAN SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 09:31:30



LINNÉA RYEFALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 23:29:10



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:09:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Drömmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:10:03



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.