

Årsredovisning 2025

Brf Drömmen i Svedala

769633-9824



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömmen i Svedala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
306:310	2017	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 323 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 323 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jesper Wirén	Ordförande
Martin Carl Håkan Emond	Styrelseledamot
Linus Sebastian Alm	Styrelseledamot
Jim Patrik Torgny Eltén	Suppleant
Maria Andersson	Suppleant

Valberedning

Ingemar Johansson
Jens Wilsmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Målning trapphus

2024 ● OVK

2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Grusplaner parkeringar
Tvätt av loftgångar och plattsättning

Avtal med leverantörer

El och värme/gas	Eon
Fastighetsskötsel	Fastighetsteamet Syd
Gas	Weum
Hiss	ALT
Styrning och ventilation	Veab/Klimatkontroll Syd
Vatten	Svedala kommun/VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tegelmästarens samfällighetsförening, med en andel på 13.1%.

Samfälligheten förvaltar kabel-TV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 571 918	3 575 260	3 027 491	2 689 610
Resultat efter fin. poster	-879 293	-308 074	-344 256	-778 271
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	3 072 690	2 545 690	2 018 690	1 680 690
Taxeringsvärde	70 000 000	65 800 000	65 800 000	65 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	1 042	876	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	91,8	89,8	95,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 906	11 992	12 077	12 168
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 906	11 992	12 077	12 168
Sparande / kvm totalyta, kr	-15	157	146	72
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	100	78	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	107	125	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	81	63	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	288	266	285
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,28	2,02	1,51
Räntekänslighet (%)	11,45	11,51	13,79	15,74

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 268 036 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Efter vårt gruppavtal med försäkringsbolaget har gått ut, ökar försäkringskostnaderna.

Vi har genomfört större markarbete, installation av nya lås och ett försäkringsärende som tynger årets resultat och förhoppningsvis blir det avslutat under 2026. Styrelsen har i avsikt att justera årsavgiften framåt för att säkerhetsställa att vi tar höjd för kostnader framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 230 000	-	-	75 230 000
Fond, yttre underhåll	2 545 690	-	527 000	3 072 690
Balanserat resultat	-3 907 212	-308 074	-527 000	-4 742 287
Årets resultat	-308 074	308 074	-879 293	-879 293
Eget kapital	73 560 403	0	-879 293	72 681 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 742 287
Årets resultat	-879 293
Totalt	-5 621 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	527 000
Balanseras i ny räkning	-6 148 579
	-5 621 579

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 571 918	3 575 260
Övriga rörelseintäkter	3	-5	197 181
Summa rörelseintäkter		3 571 913	3 772 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 124 079	-1 684 088
Övriga externa kostnader	8	-177 972	-155 603
Personalkostnader	9	-152 575	-144 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 380	-829 380
Summa rörelsekostnader		-3 284 006	-2 813 369
RÖRELSERESULTAT		287 907	959 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		511	44 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 167 711	-1 311 261
Summa finansiella poster		-1 167 200	-1 267 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-879 293	-308 074
ÅRETS RESULTAT		-879 293	-308 074

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	110 964 182	111 793 562
Summa materiella anläggningstillgångar		110 964 182	111 793 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 964 182	111 793 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 949	20 102
Övriga fordringar	12	23 678	23 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 479	212 928
Summa kortfristiga fordringar		82 208	256 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 907 610	2 408 143
Summa kassa och bank		1 907 610	2 408 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 989 818	2 664 851
SUMMA TILLGÅNGAR		112 954 000	114 458 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 230 000	75 230 000
Fond för yttre underhåll		3 072 690	2 545 690
Summa bundet eget kapital		78 302 690	77 775 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 742 287	-3 907 212
Årets resultat		-879 293	-308 074
Summa fritt eget kapital		-5 621 579	-4 215 287
SUMMA EGET KAPITAL		72 681 111	73 560 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 948 750	26 515 150
Summa långfristiga skulder		12 948 750	26 515 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 616 000	13 335 000
Leverantörsskulder		102 677	350 233
Övriga kortfristiga skulder		34 136	33 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	571 326	663 784
Summa kortfristiga skulder		27 324 139	14 382 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 954 000	114 458 412

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 907	959 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	829 380	829 380
	1 117 287	1 788 451
Erhållen ränta	511	44 116
Erlagd ränta	-1 186 990	-1 236 648
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-69 192	595 919
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	174 500	-123 259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-320 441	224 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-215 133	696 977
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	13 449 930
Amortering av lån	-285 400	-13 730 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 400	-280 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-500 533	416 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 408 143	1 991 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 907 610	2 408 143

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömmen i Svedala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 045 936	3 045 936
Hysesintäkter, p-platser	110 600	111 560
Kabel-TV/Bredband	142 128	142 128
Vatten	57 197	60 904
El	210 839	214 413
Övriga intäkter	5 218	319
Summa	3 571 918	3 575 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Övriga intäkter	0	27 805
Försäkringsersättning	0	169 381
Summa	-5	197 181

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	115 579	116 271
Städning	36 013	60 055
Besiktning och service	111 576	117 275
Trädgårdsarbete	1 507	806
Övrigt	62 575	10 551
Snöskottning	29 737	24 231
Summa	356 986	329 189

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	682	2 199
Bostäder	894	0
Bostäder VVS	12 655	0
Soprum/miljöanläggning	22 123	0
Dörrar och lås/porttele	97 749	18 909
VA	52 738	4 318
Värme	35 399	36 549
Ventilation	0	11 445
Hissar	18 485	7 608
Garage och p-platser	3 750	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 738	14 514
Temp. rep und eller projekt	117 500	0
Summa	365 712	95 542

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	333 587	333 742
Uppvärmning	393 602	355 118
Vatten	261 956	268 830
Sophämtning	107 422	118 357
Summa	1 096 567	1 076 047

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	154 195	37 033
Bredband	1 260	1 485
Bredband/Kabeltv	102 108	100 692
Samfällighet	47 250	44 100
Summa	304 813	183 310

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	3 859	3 869
Förbrukningsmaterial	5 972	1 169
Övriga förvaltningskostnader	54 124	41 033
Revisionsarvoden	30 125	29 500
Ekonomisk förvaltning	83 892	80 032
Summa	177 972	155 603

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 100	109 800
Sociala avgifter	36 475	34 498
Summa	152 575	144 298

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 167 711	1 311 144
Övriga räntekostnader	0	117
Summa	1 167 711	1 311 261

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 600 531	117 600 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 600 531	117 600 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 806 969	-4 977 589
Årets avskrivning	-829 380	-829 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 636 349	-5 806 969
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 964 182	111 793 562
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 035 652</i>	<i>18 035 652</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 800 000
Summa	70 000 000	65 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 573	23 573
Övriga fordringar	105	105
Summa	23 678	23 678

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 798	34 643
Försäkringspremier	422	154 617
Förvaltning	27 259	23 668
Summa	62 479	212 928

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	4,00 %	13 433 000	13 433 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,18 %	13 049 600	13 201 600
Stadshypotek	2027-01-30	1,37 %	13 082 150	13 215 550
Summa			39 564 750	39 850 150
Varav kortfristig del			26 616 000	13 335 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 897 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 832	50 864
El	33 243	37 750
Utgiftsräntor	195 613	214 892
Vatten	69 638	65 406
Förutbetalda avgifter/hyror	0	273 872
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	571 326	663 784

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 420 000	42 420 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jesper Wirén
Ordförande

Linus Sebastian Alm
Styrelseledamot

Martin Carl Håkan Emond
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende