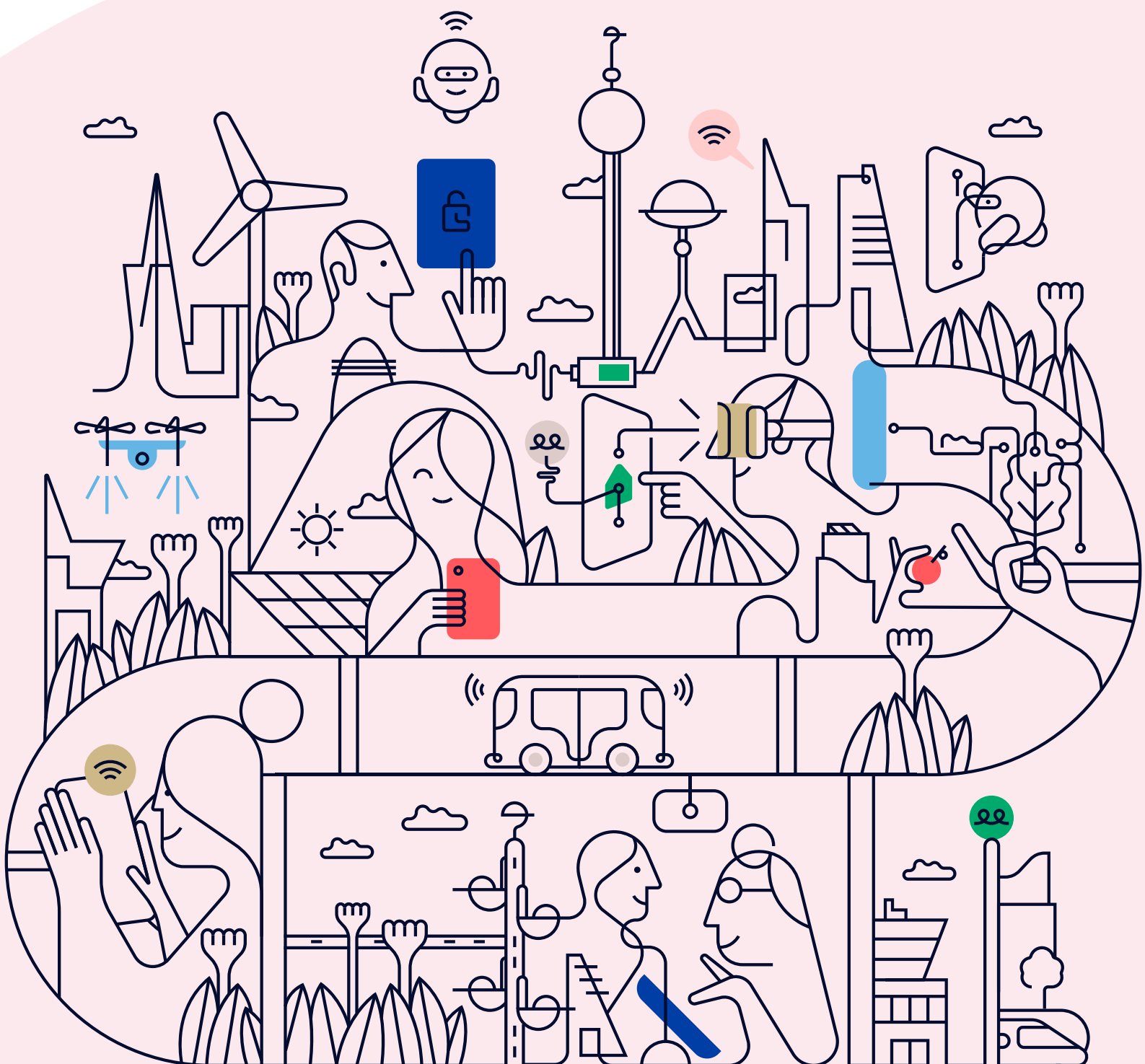




Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömlyan 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gummisvampen 2	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 724 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 724 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Helén Kronkvist	Ordförande
Sonja Kalra	Styrelseledamot
Tina Grass	Styrelseledamot
Lena Spangfort	Suppleant

Valberedning

Pascal Einarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-23. Revidering stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Revidering stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2019-2020 ● Lagning av 3 stora taken.

2020 ● Nya fasadsiffror inköptes och monterades av Fredrik Olsson/Styrelsen Kostnad: 1100:-
Installation av en ny fläkt på 23:ans tak. Kretskortet brunnit i i elskåpet, vilket påverkade flera lgh- ventilation på övervåningen. - Kostnaden 49.000:- Arbetet utfördes NKG AB och Mer El Vision AB, november 2020
Första tvättmaskin trasig, ny styrmotor köptes/ NKG/ David Levin. Kostnad: 11.205: Läckte vatten efter reparation, merkostnad: 2500:-
Inoljning, tvättning samt komplettering med skruvar på lärväggen. Gjordes på fasaden på gaveln + bakstycket på carporten. - Kostnad: 13.000:- inkl. köp av material. Arbetet utfördes av Solidmarr AB.
Håltagning på fasaden och byte till en ny fläktmotor, fuktstyrd" Belimo" i tvättstugan. David Levin/ NKG. Kostnad 8580:-
Nyinstallation av 8 st LED Steinel PS 100 - armaturer på carporten, då de gamla orsakade elfel . Kostnad:- 42.125:- Utfördes av Mera El Vision. - Mera El Vision.
En bräda på 48 meter sattes på 25:ans altan, för att täppa till ingången för skadedjur. Kostnad: 15.000: - Arbetet gjordes av S.O Tak Bygg AB. - S.O Tak Bygg AB.
4 st skärmtaken över trapporna är reparerade och pålagda med plåt samt hängrännor. Kostnad: 131. 000:- inkl. moms. Arbetet gjordes under våren 2020 av företaget S.O Tak & Bygg AB. - S.O Tak & Bygg AB.
Fastsättning av träspaljen som lossnat från sina fästen, på entrédörren till 23 N /NKG. Ca 5000:-
Takarbete - Kommande arbete/kostnad: Under våren 2020 kommer de fyra skärmtaken över trapporna repareras for en kostnad för ca 93.000:- inkl. moms. Dessa tak är felaktigt byggda från början och håller på att ruttna. Styrelsen har även på att bättra på vår utemiljö, om vi har resurser till det.?Det som är beslutat och kommer att göras att börja med; att vi sätter en bräda på 2 altaner mot marken, tot. 95 löpmeter. Detta att förhindra diverse smådjur att bosatta sig under altaner, och att täcka de gapande håligheter mot marken.

2021 ● Hus 23, baksida- skärmväggar uteplats, oljning - Måla bromma AB, kostnad 9000:-
Hus 25, baksida- skärmväggar uteplats, oljning - Måla bromma AB, kostnad 12000:-
Målning insida carport - drömlyan 1
Tvättstuga - Övriga installationskostnader. - Tvättstugeservice AB, kostnad 17000:-
Tvättstuga - Byte tvättmaskin WH6-8LE. 8 kg - Tvättstugeservice AB, kostnad 84000:-
Tvättstuga - Byte torktumlare TD6-10. 10,5kg - Tvättstugeservice AB,kostnad 29000:-

2022 ● Hus 23 framsida-insidan glaskupolerna. rengöring/slipning/oljning samt ställning. - Nordisk yta.

- 2022** ● Hus 23 och 25 östra gavel-plåttak över trappa. Högtrycksspolning, tvättning samt lift. - Nordisk yta, totalkostnad 224000:-
Hus 23 och 25 framsida loftgångsgolv. Högtrycksspolning-tralltvätt-oljning samt träspångar. Två våningar.
takkontroll - SO Tak & plåt AB, 18000:-
- 2023** ● Parkeringsplatser ,Linjemarkering , 14725:-
Beskrning av samtliga träd , 50750:-
Stamspolning hela fastigheten och spolning samtliga dagvattenbrunnar , 37063:-
Byte till ledlampor i alla väggarmaturer. Reparerat 3st bylysningsspollare. 30000:-
- 2024** ● Underhåll av värmepanna
Styrenhet, Styrskåp, Ställdon
OVK - rensning och kontroll
- 2025** ● Spolning av dagsvattenbrunnar
Byte av takfläkt
Underhåll av fasad, målning av fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll av förråd

Avtal med leverantörer

Bredband	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC
EL	Elkraft AB / Ellevio
Lås o nycklar	Garanti Lås Security Vällingby Centrum
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Sophamtning	Stockholms Stad
Teknik förvaltning	Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 261 344	2 245 909	2 041 882	1 748 129
Resultat efter fin. poster	-683 294	-484 487	-279 710	-333 134
Soliditet (%)	59	60	60	60
Yttre fond	2 098 371	1 812 215	1 402 215	1 247 853
Taxeringsvärde	44 400 000	44 200 000	44 200 000	44 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 246	1 246	1 124	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	94,3	94,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 566	9 606	9 645	9 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 566	9 606	9 645	9 695
Sparande / kvm totalyta, kr	283	59	106	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	35	37	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	183	136	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	76	49	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	289	294	222	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	4,19	3,78	-
Räntekänslighet (%)	7,68	7,71	8,58	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Negativ resultat pga. löpande kostnader för föreningen till exempel målning till fasaden , hög räntor på lån och avskrivningarna har ökat eftersom vi övergått till K3.

Vi ska förhandla om ränta i juni och december till lägre för förbättra resultat i 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 650 000	-	-	28 650 000
Fond, yttre underhåll	1 812 215	-123 844	410 000	2 098 371
Balanserat resultat	-4 786 760	-360 643	-410 000	-5 557 402
Årets resultat	-484 487	484 487	-683 294	-683 294
Eget kapital	25 190 969	0	-683 294	24 507 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 147 403
Årets resultat	-683 294
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 000
Totalt	-6 240 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	635 298
Balanseras i ny räkning	-5 605 399

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	2 261 344	2 245 909
Övriga rörelseintäkter	3	199 738	32 935
Summa rörelseintäkter		2 461 082	2 278 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 614 597	-1 062 829
Övriga externa kostnader	9	-248 776	-498 809
Personalkostnader	10	-55 196	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 924	-461 940
Summa rörelsekostnader		-2 648 494	-2 078 774
RÖRELSERESULTAT		-187 412	200 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 565	10 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-503 448	-695 328
Summa finansiella poster		-495 883	-684 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-683 294	-484 487
ÅRETS RESULTAT		-683 294	-484 487

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 248 716	40 978 640
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 248 716	40 978 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 248 716	40 978 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 178	9 762
Övriga fordringar	14	1 080 926	1 125 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 612	50 463
Summa kortfristiga fordringar		1 176 716	1 185 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 176 716	1 185 485
SUMMA TILLGÅNGAR		41 425 432	42 164 125

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 650 000	28 650 000
Fond för yttre underhåll		2 098 371	1 812 215
Summa bundet eget kapital		30 748 371	30 462 215
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 557 402	-4 786 760
Årets resultat		-683 294	-484 487
Summa ansamlad förlust		-6 240 697	-5 271 246
SUMMA EGET KAPITAL		24 507 674	25 190 969
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 491 427	16 560 043
Leverantörsskulder		63 144	95 529
Skatteskulder		5 773	2 953
Övriga kortfristiga skulder		0	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 414	314 397
Summa kortfristiga skulder		16 917 758	16 973 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 425 432	42 164 125

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-187 412	200 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	729 924	461 940
	542 512	662 011
Erhållen ränta	7 565	10 771
Erlagd ränta	-503 448	-695 328
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 630	-22 547
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 579	68 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 218	72 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 269	118 470
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-68 616	-68 616
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 616	-68 616
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 347	49 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 125 104	1 075 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 080 756	1 125 104

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömlyan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	8,87 %
Fasader	4,44 %
Fönster	4,44 %
Stamledningar VA	2,96 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	17,74 %
Ventilation	8,87 %
El	2,96 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 148 624	2 132 338
Hysesintäkter p-plats	35 149	38 250
Hyror carport	47 500	45 200
Påminnelseavgift	120	900
Dröjsmålsränta	0	2 903
Pantsättningsavgift	3 528	1 719
Överlåtelseavgift	7 313	4 179
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	19 110	20 371
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 261 344	2 245 909

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	33 083	0
Övriga intäkter	4 881	32 935
Försäkringsersättning	161 774	0
Summa	199 738	32 935

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	37 152	21 059
Fastighetsskötsel utöver avtal	688	9 164
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 756	14 000
Städning utöver avtal	0	6 380
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	62 550
Myndighetstillsyn	0	2 713
Gårdkostnader	0	11 953
Gemensamma utrymmen	15 445	599
Snöröjning/sandning	35 572	44 323
Förbrukningsmaterial	5 119	512
Summa	108 732	173 253

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 726	0
Trapphus/port/entr	1 680	0
Dörrar och lås/porttele	763	38 732
VVS	4 186	0
Värmeanläggning/undercentral	27 229	0
Ventilation	38 993	0
Elinstallationer	21 615	0
Fasader	12 089	0
Garage/parkering	3 803	0
Summa	116 084	38 732

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	171 860	24 245
Fasader	450 313	0
VVS	13 125	99 599
Summa	635 298	123 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	78 864	59 812
Uppvärmning	291 138	316 035
Vatten	127 491	131 532
Sophämtning/renhållning	53 116	55 986
Grovsopor	9 266	8 454
Summa	559 875	571 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 754	4 603
Tomträttsavgäld	79 875	94 100
Kabel-TV	10 260	7 578
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Summa	194 609	155 181

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	369
Juridiska åtgärder	62 219	257 749
Inkassokostnader	967	5 347
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	28 740
Revisionsarvoden extern revisor	54 875	26 250
Fritids och trivselkostnader	1 992	0
Föreningskostnader	25 001	32 760
Förvaltningsarvode enl avtal	71 072	68 721
Överlåtelsekostnad	8 232	2 375
Pantsättningskostnad	5 292	8 598
Administration	633	3 459
Konsultkostnader	16 649	64 441
Summa	248 776	498 809

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Arbetsgivaravgifter	13 196	13 196
Summa	55 196	55 196

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	503 447	695 328
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	503 448	695 328

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 193 825	46 193 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 193 825	46 193 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 215 185	-4 753 245
Årets avskrivning	-729 924	-461 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 945 109	-5 215 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 248 716	40 978 640
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	12 200 000
Summa	44 400 000	44 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 588	131 588
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 588	131 588
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-131 588	-131 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 588	-131 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	170	156
Transaktionskonto	232 206	207 336
Borgo räntekonto	848 550	917 768
Summa	1 080 926	1 125 260

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 322	0
Förutbet försäkr premier	50 527	47 898
Förutbet kabel-TV	2 588	2 565
Förutbet tomträttsavgäld	28 175	0
Summa	85 612	50 463

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,53 %	6 381 427	6 450 043
Stadshypotek	2026-06-30	2,43 %	10 110 000	10 110 000
Summa			16 491 427	16 560 043
Varav kortfristig del			16 491 427	16 560 043

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 148 347 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	192	203
Uppl kostn el	0	-4 677
Uppl kostnad Värme	38 439	37 053
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn vatten	35 269	27 479
Uppl kostnad Sophämtning	13 279	11 730
Uppl kostnad arvoden	42 000	42 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 197	13 197
Förutbet hyror/avgifter	187 038	187 412
Summa	357 414	314 397

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 775 000	17 775 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Cecilia Helén Kronkvist
Ordförande

Sonja Kalra
Styrelseledamot

Tina Grass
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst&Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:19

DOCUMENT ID:

HJsIX3kTWI

ENVELOPE ID:

rkjLm3y6-g-HJsIX3kTWI

DOCUMENT NAME:

Brf Drömlyan 1, 769611-7733 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1e23addd46adf66d95306631480183aedee6d3ff8dbc91
bf398e90f2f8e1d57af1bbb5199458de5d5d85f0a7fb64e
89e624fd7ef34c64ad9a10db1402bd0304c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SONJA KALRA sonia_kalra78@yahoo.co m	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:54 17.04.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.128.79
2. Cecilia Helén Kronkvist cecilia.kronkvist@gmail.c om	 Signed Authenticated	17.04.2026 22:39 17.04.2026 22:38	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.32.232
3. TINA GRASS t.hendriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:36 21.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.140.86
4. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:07 21.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömlyan 1, org nr: 769611-7733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömlyan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drömlyan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 17.04.2026 15:19

DOCUMENT ID:

B1GsL7nk6be

ENVELOPE ID:

SkgoUX2yTZe-B1GsL7nk6be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Drömlyan 1.pdf

2 pages

SHA-512:

e9178b19ce02dec5914dbc472530fc3b6a976f94c9fca92
b2db69cacd1d6037cd8ce8bcde3345d4b492b1b3a7196
e62b61f800197a998e5675c539eed3a70647

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	21.04.2026 15:07	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	21.04.2026 14:50	Low	IP: 213.115.250.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed