



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Drömmen

Org. nr. 769616-5930

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01—2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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.

Stadseenlig 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	Hyresrätt	3	st	2	rok	180	m ²
Lokaler	Hyresrätt	3	st			126	m ²
Garage	Hyresrätt	1	st				
P-platser	Hyresrätt	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:

- Mindre underhållsåtgärder i form av fönsterbyte och balkongdörrar (2018)
- 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)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasadmålning och mindre snickeriarbeten på Gelbgjutargatan 17
- Trapphusrenovering inkl. byte av armaturer på Gelbgjutargatan 15
- Byte av termostater på samtliga radiatorer på Odengatan 18A-B

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen den tekniska underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadmålning/renovering på Gelbgjutargatan 13, Poppelgränd 8 och Poppelgränd 3

Övrigt

Föreningen har installerat 10 st laddboxar på föreningens parkeringsplats.

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare som har monterats i fastigheten.

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 2022-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 791 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Hyrorna för lägenheter upplåtna med hyresrätt har under året i snitt varit 1 281 kr/kvm. Inför 2023 har man höjt hyrorna enligt allmännyttan.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 22 (17) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 89 (87) medlemmar varav 56 (56) röstberättigade medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Eva Lind	ordförande
Jonatan Skog	sekreterare
Tova Hillström	ledamot
Fredrik Tiedemann	ledamot
Carl-Göran Grahnat	ledamot
Göran Jonsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carl-Göran Grahnat, Tova Hillström, Eva Lind samt Fredrik Tiedemann.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva Lind, Fredrik Tiedemann och Carl-Göran Granath, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit en revisor från BoRevision AB utstedd av HSB Riksförbund.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 623	3 568	3 531	3 452	3 394
Res. efter finansiella poster, tkr	-316	-238	-622	-83	7
Soliditet, %	66 %	66 %	66 %	66 %	66%
Balansomslutning, tkr	60 630	61 134	61 575	62 906	62 949
Eget kapital, tkr	40 121	40 524	40 762	41 384	41 467
Taxeringsvärde, tkr	73 868	64 927	63 544	63 544	49 575
- varav byggnad, tkr	48 993	39 515	38 463	38 463	33 835
Underhållsfond tkr	578	258	527	1 333	1 282
Bankskuld kr/m ²	4 696	4 758	4 732	4 732	4 793
Räntekostnader kr/m ²	49	50	55	65	65
Belåningsgrad, %	27 %	31 %	32 %	32 %	41 %
(bankskuld/taxvärde)					

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avgifter	Underh- fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 703 300	3 877 586	257 848	-2 077 217	-237 830
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				<u>-237 830</u>	237 830
				-2 315 047	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			800 000	-800 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-479 434	479 434	
Årets resultat					-402 313
Belopp vid årets slut	38 703 300	3 877 586	578 414	-2 635 613	-402 313

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 635 613
Årets resultat	<u>-402 313</u>
Till stämmans förfogande	-3 037 926
Styrelsen föreslår följande disposition:	<u>-3 037 926</u>
Balanserat resultat	-3 037 926

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 578 414 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 622 786	3 568 066
Summa rörelsens intäkter		3 622 786	3 568 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 169 522	-1 785 772
Periodiskt underhåll		-479 434	-618 735
Övriga externa kostnader	Not 3	-14 000	-14 216
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-147 573	-167 729
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 010 478	-1 010 478
Summa rörelsens kostnader		-3 821 007	-3 596 930
Rörelseresultat		-198 221	-28 864
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		696	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 788	-209 182
Summa finansiella poster		-204 092	-208 966
Årets resultat		-402 313	-237 830
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-402 313	-237 830
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		479 434	618 735
Resultat efter fondförändring		-722 879	30 905

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6

46 444 022

47 454 500

Mark

11 342 013

11 342 013

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7

153 000

0

57 939 035

58 796 513

Summa anläggningstillgångar

57 939 035

58 796 513

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 939

9 523

Övriga fordringar

Not 8

91 578

103 388

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

217 885

194 695

319 402

307 606

Kassa och bank

Kassa och bank

2 371 127

2 029 455

2 371 127

2 029 455

Summa omsättningstillgångar

2 690 529

2 337 061

Summa tillgångar**60 629 564****61 133 574**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 703 300

38 703 300

Upplåtelseavgifter

3 877 586

3 877 586

Fond för yttre underhåll

578 414

257 848

43 159 300

42 838 734

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 635 613

-2 077 217

Årets resultat

-402 313

-237 830

-3 037 927

-2 315 047

Summa eget kapital

40 121 373

40 523 687

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

7 529 000

19 600 840

7 529 000

19 600 840

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

12 071 840

260 000

Leverantörsskulder

438 270

301 129

Övriga skulder

Not 12

-27 026

39 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

496 107

408 348

12 979 191

1 009 047

Summa skulder

20 508 191

20 609 887

Summa eget kapital och skulder**60 629 564****61 133 574**

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 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 plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

%
1,8

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 1 519 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 8 874 kronor per lägenhet.

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

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).

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
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	3 182 221	3 134 399
	Hyror	417 120	412 098
	Övriga intäkter	23 445	21 155
	Hysesbortfall	0	414
		3 622 786	3 568 066
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	317 516	304 669
	Reparationer	344 325	83 044
	El	148 004	136 203
	Uppvärmning	499 598	527 509
	Vatten	193 587	167 238
	Sophämtning	124 229	101 349
	Kabel-TV, internet	159 640	157 185
	Övriga avgifter	76 499	70 592
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 201	106 401
	Förvaltningsarvoden	91 136	89 127
	Övriga driftskostnader	93 787	42 455
		2 169 522	1 785 772
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 000	14 216
		14 000	14 216
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	120 700	136 100
	Sociala kostnader	26 873	31 629
		147 573	167 729
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 010 478	1 010 478
		1 010 478	1 010 478

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	56 629 202	56 629 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 629 202	56 629 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 174 702	-8 164 224
Årets avskrivningar	-1 010 478	-1 010 478
Utgående avskrivningar	-10 185 180	-9 174 702
Utgående bokfört värde	46 444 022	47 454 500
Taxeringsvärde för Drömmen 9 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	40 887 000	31 681 000
Byggnad - lokaler	638 000	366 000
	41 525 000	32 047 000
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	20 868 000
Mark - lokaler	439 000	204 000
	20 535 000	21 072 000
Taxeringsvärde totalt	73 868 000	64 927 000
Utgående avskrivningar	0	0
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	153 000	0
Utgående anskaffningsvärde	153 000	0
Pågående nyanläggning avser installation av laddboxar. Beräknad utgift uppgår till 153 000kr och beräknas färdig 2023.		
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	8 966	20 891
Skattekonto	82 612	82 497
	91 578	103 388
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 885	194 695
	217 885	194 695

Noter					2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SE-Banken Bolån	29063931	1,69%	2023-10-28	5 842 840	5 842 840
	SE-Banken Bolån	29063982	0,77%	2024-10-28	7 529 000	0
	SE-Banken Bolån	29063990	0,72%	2023-10-28	6 229 000	6 229 000
					19 600 840	12 071 840
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 529 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 300 840
	Kortfristig del av långfristig skuld					12 071 840 260 000
	Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 260 000 kr.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					34 523 000 34 523 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				0	20 849
	Arbetsgivaravgifter				0	15 793
	Mervärdesskatt				-34 821	2 929
	Övriga kortfristiga skulder				7 795	0
					-27 026	39 571
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				3 314	3 436
	Övriga upplupna kostnader				201 288	121 872
	Förutbetalda hyror och avgifter				291 505	283 040
					496 107	408 348

Noter**2022-12-31****2021-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Carl-Göran Grahnat

Eva Lind

Fredrik Tiedemann

Göran Jonsson

Jonatan Skog

Tova Hillström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskriftMalin Johannesson
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drömmen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 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 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. 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 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 Brf Drömmen för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Drömmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 15:40:46



GÖRAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 12:38:17



CARL-GÖRAN GRAHNAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 06:57:06



FREDRIK TIEDEMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 16:19:40



JONATAN SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 07:25:04



TOVA HILLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 11:15:28



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:51:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Drömmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:51:40



HSB – där möjligheterna bor