

Årsredovisning 2024

Brf Drömmen i Svedala

769633-9824



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömmen i Svedala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
306:310	2017	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 3323 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jesper Wirén	Ordförande
Jim Patrik Torgny Eltén	Styrelsesuppleant
Daniel Jern	Styrelsesuppleant
Linus Sebastian Alm	Styrelseledamot
Martin Carl Håkan Emond	Styrelseledamot

Valberedning

Ingemar Johansson
Maria Andersson

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK

2022 ● Målning trapphus

Planerade underhåll

2026 ● Grusplaner parkeringar

Avtal med leverantörer

el och värme	eon
Fastighetsskötsel	Sydsverige entreprenad
Hiss	ALT
Styrning och ventilation	Veab
Städning	Karlssons städ och högtrycksservice
Fastighetsskötsel	Fastighetsteamet Syd
Gas	Weum
Vatten	Svedala kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tegelmästarens samfällighetsförening, med en andel på 13%.

Samfälligheten förvaltar kabel-TVanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bundit om lån som förfallit. Haft det som löpande 3-månaders för att inte binda om på höga räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Byte av fastighetsskötsel.

Övriga uppgifter

Undersökningar och försök till åtgärder efter tidigare vattenläcka i undercentralen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 575 260	3 027 491	2 689 610	2 691 910
Resultat efter fin. poster	-308 074	-344 256	-778 271	-183 717
Soliditet (%)	64	64	64	65
Yttre fond	2 545 690	2 018 690	1 680 690	1 153 690
Taxeringsvärde	65 800 000	65 800 000	65 800 000	63 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	876	773	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	89,8	95,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 992	12 077	12 168	8 193
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 992	12 077	12 168	8 193
Sparande per kvm totalyta, kr	157	146	72	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	78	66	72
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	125	156	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	63	63	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	266	285	288
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	2,02	1,51	-
Räntekänslighet (%)	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 275 317 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten är dels pga. de höga räntekostnader föreningen har haft, men har vägts upp med en avgiftshöjning i början av året. Resultatet innefattar också avskrivningar på byggnader, annars hade resultatet varit positivt. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på detta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	75 230 000	-	-	75 230 000
Fond, yttre underhåll	2 018 690	-	527 000	2 545 690
Balanserat resultat	-3 035 957	-344 256	-527 000	-3 907 212
Årets resultat	-344 256	344 256	-308 074	-308 074
Eget kapital	73 868 478	0	-308 074	73 560 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 907 212
Årets resultat	-308 074
Totalt	-4 215 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	527 000
Balanseras i ny räkning	-4 742 287
	-4 215 287

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 575 260	3 027 491
Övriga rörelseintäkter	3	197 181	211 558
Summa rörelseintäkter		3 772 441	3 239 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 684 088	-1 666 632
Övriga externa kostnader	8	-155 603	-170 436
Personalkostnader	9	-144 298	-132 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 380	-829 380
Summa rörelsekostnader		-2 813 369	-2 798 913
RÖRELSERESULTAT		959 071	440 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 116	31 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 311 261	-815 860
Summa finansiella poster		-1 267 146	-784 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-308 074	-344 256
ÅRETS RESULTAT		-308 074	-344 256

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	111 793 562	112 622 942
Summa materiella anläggningstillgångar		111 793 562	112 622 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 793 562	112 622 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 102	19 013
Övriga fordringar	12	1 197 518	818 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	212 928	91 575
Summa kortfristiga fordringar		1 430 548	929 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 234 303	1 196 280
Summa kassa och bank		1 234 303	1 196 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 664 851	2 125 365
SUMMA TILLGÅNGAR		114 458 412	114 748 307

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 230 000	75 230 000
Fond för yttre underhåll		2 545 690	2 018 690
Summa bundet eget kapital		77 775 690	77 248 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 907 212	-3 035 957
Årets resultat		-308 074	-344 256
Summa fritt eget kapital		-4 215 287	-3 380 212
SUMMA EGET KAPITAL		73 560 403	73 868 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	26 515 150	26 648 550
Summa långfristiga skulder		26 515 150	26 648 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 335 000	13 482 350
Leverantörsskulder		350 233	133 043
Övriga kortfristiga skulder		33 842	32 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	663 784	583 574
Summa kortfristiga skulder		14 382 859	14 231 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 458 412	114 748 307

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	959 071	440 136
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	829 380	829 380
	1 788 451	1 269 516
Erhållen ränta	44 116	31 468
Erlagd ränta	-1 236 648	-762 994
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	595 919	537 990
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 259	-17 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	224 317	106 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	696 977	627 109
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	13 449 930	0
Amortering av lån	-13 730 680	-302 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 750	-302 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	416 227	324 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 991 916	1 666 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 408 143	1 991 916

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömmen i Svedala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 045 936	2 558 345
Hysesintäkter, p-platser	111 560	118 200
Kabel-TV/Bredband	142 128	142 128
Vatten	60 904	50 521
El	214 413	158 297
Övriga intäkter	319	0
Summa	3 575 260	3 027 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-5
Elprisstöd	0	142 916
Övriga intäkter	27 805	276
Försäkringsersättning	169 381	68 371
Summa	197 181	211 558

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	116 271	132 109
Städning	60 055	22 771
Besiktning och service	117 275	41 166
Trädgårdsarbete	806	0
Övrigt	10 551	0
Snöskottning	24 231	24 212
Summa	329 189	220 258

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 199	376
Dörrar och lås/porttele	18 909	5 448
VA	4 318	0
Värme	36 549	54 769
Ventilation	11 445	69 708
El	0	41 110
Hissar	7 608	31 966
Försäkringsärende/vattenskada	14 514	87 826
Summa	95 542	291 203

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	333 742	259 367
Uppvärmning	355 118	414 827
Vatten	268 830	209 942
Sophämtning	118 357	97 068
Summa	1 076 047	981 204

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 033	28 495
Bredband	1 485	1 260
Bredband/Kabeltv	100 692	100 112
Samfällighet	44 100	44 100
Summa	183 310	173 967

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	41 033	48 129
Förbrukningsmaterial	1 169	1 940
Programvaror	3 869	3 859
Revisionsarvoden	29 500	25 750
Ekonomisk förvaltning	80 032	77 820
Konsultkostnader	0	12 938
Summa	155 603	170 436

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 800	100 800
Sociala avgifter	34 498	31 665
Summa	144 298	132 465

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 311 144	814 303
Övriga räntekostnader	117	1 557
Summa	1 311 261	815 860

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 600 531	117 600 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 600 531	117 600 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 977 589	-4 148 209
Årets avskrivning	-829 380	-829 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 806 969	-4 977 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 793 562	112 622 942
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 035 652</i>	<i>18 035 652</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	65 800 000	65 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 573	22 861
Övriga fordringar	105	0
Nabo Klientmedelskonto	882 459	682 174
Borgo	291 381	113 462
Summa	1 197 518	818 497

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 643	31 859
Försäkringspremier	154 617	37 137
Förvaltning	23 668	22 579
Summa	212 928	91 575

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	4,00 %	13 433 000	13 433 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,18 %	13 201 600	13 348 950
Stadshypotek	2027-01-30	1,37 %	13 215 550	13 348 950
Summa			39 850 150	40 130 900
Varav kortfristig del			13 335 000	13 482 350

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 183 150 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 864	55 594
El	37 750	32 727
Utgiftsräntor	214 892	140 279
Vatten	65 406	58 502
Förutbetalda avgifter/hyror	273 872	275 472
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	663 784	583 574

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 420 000	42 420 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Försäkringsärende har fått positiva nyheter där större delen av återställning kommer att ersättas.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Jesper Wirén
Ordförande

Linus Sebastian Alm
Styrelseledamot

Martin Carl Håkan Emond
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

This documents 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

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende