



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Drömmen 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drömmen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2063.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Bosrup	Ledamot
Henrik Flodihn	Ledamot
Hannu Liikaluoma	Ledamot
Anders Lindström	Ledamot
Jakob Svensson	Ledamot

Agnes Billgren	Suppleant
Maria Touray	Suppleant
Sebby Touray	Suppleant
Nils-Johan Sjöquist	Suppleant

Flyttade september 2017. Ingen ersättare.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Oriol Poveda Guillen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drömmen 8	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

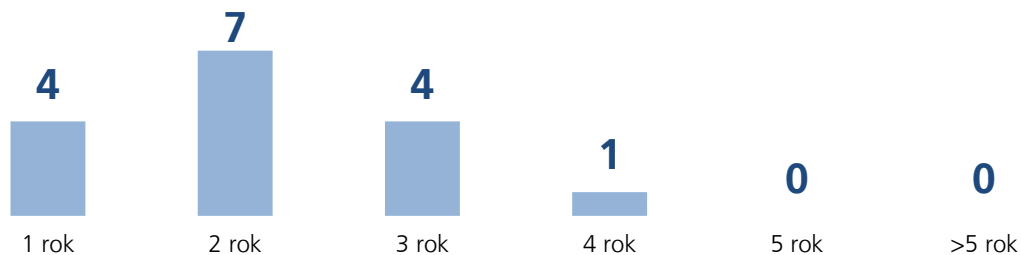
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 032 m², varav 1 032 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym/Gemensam lokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2063.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bevakning	Örestads bevakning
El/Värme	EOn
Bredband	BitCom
Kabel-TV	CanalDigital
Avfall	VA-SYD

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning på 1,7% fr.o.m. 2017-07-01.

Under hösten 2017 lades ett lån på 5 600 000 kr om. Med assistans av företaget Finopti lades lånet om på ett år till en ränta av ca 0,6%, vilket var en besparing för föreningen. Dock var intresset för ett sådant litet lån svårt från

bankerna. Under hösten 2018 kommer samtliga lån på sammanlagt 11 000 000 kr gå ut, och föreningen hoppas då på större intresse från bankerna.

I samband med omläggningen av lånet började föreningen amortera på lånen. En klumpsumma på 110 000 kr amorterades, samt en löpande amortering på 30 000 kr/kvartal upprättades. Att sänka föreningens belåningsgrad ses av styrelsen som ett prioriterat ärende.

Under hösten tog styrelsen beslutet om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 2018-01-01. Detta baserades dels på SBCs kalkyl för budgetåret 2018, dels på föreningens ökade kostnader på grund av amortering, samt en ovisshet om det framtida ränteläget ser ut när hela lånet ska läggas om. När detta är gjort kommer styrelsen få en bättre överblick om hur framtida justeringar av avgifterna kommer se ut.

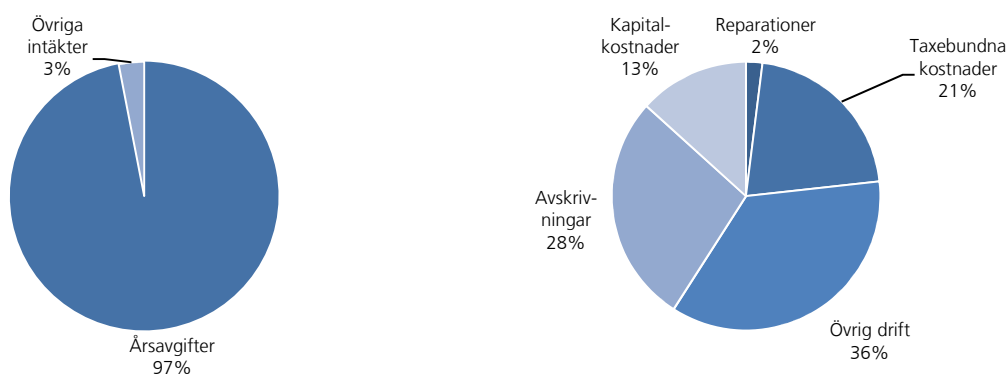
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 1,70 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	332 568	204 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	695 892	681 249
Finansiella intäkter	481	0
Minskning kortfristiga fordringar	48 168	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 993
	744 541	728 242
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	403 286	476 527
Finansiella kostnader	91 052	70 104
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 914
Minskning av långfristiga skulder	140 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	93 486	0
	727 824	600 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	349 285	332 568
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 717	127 697

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sju protokollförda möten.

Under ordinarie årsstämma 2017-06-02 avgick Ordförande och Sekreterare. Den nya styrelsen består av en blandning av erfarna ledamöter och flertalet nya medlemmar, som visar ett intresse i föreningen samt ger en god återväxt för en fortsatt aktiv styrelse.

Under hösten uppdagades det att föreningen var skyldiga att under våren 2017 utföra OVK på fyra lägenheter med ett s.k. FTX-system. Detta kommer åtgärdas tidigt 2018. Underhållsplanen kommer uppdateras för framtida OVKS.

Under hösten skedde ett antal skadegörelser på fastigheten;

2017-10-01 sparkades två källarfönster in av illasinnade personer. Inget stals utan detta var endast en ren skadegörelse. Styrelsen tittar på att förstärka fönsterna med galler för att undvika att liknande saker händer i framtiden.

2017-11-10 utfördes omfattande reovering av granntomten, Drömmen 7. Under det arbetet sågades tre av föreningens träd ner, utan styrelsens vetskap eller godkännande. SBCs jurister är inkopplade och arbetet att få ersättning för dessa träd pågår.

Under 2017 har nio lägenheter sålts. Det är en hög omsättning men flertalet av dessa var planerade sedan länge, och Drömmen 8 användes som ett boende i väntan på att nyproduktioner skulle färdigställas. De två sista lägenheterna som ägdes av RW Capital såldes också, och numera finns det ingen juridisk ägare i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	639	604	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 717	10 853	10 853	10 853
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	25	0
Värmekostnad/m ² totalyta	86	91	134	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	41	46	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	68	80	224
Soliditet (%)	49	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	-54	-122	0
Nettoomsättning (tkr)	691	677	638	446

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 032 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 000 000	0	0	11 000 000
Fond för yttre underhåll	77 958	17 958	0	60 000
S:a bundet eget kapital	11 077 958	17 958	0	11 060 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-254 284	-17 958	-54 117	-182 208
Årets resultat	13 299	13 299	54 117	-54 117
S:a ansamlad förlust	-240 984	-4 659	0	-236 326
S:a eget kapital	10 836 974	13 299	0	10 823 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-236 325
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 958
summa balanserat resultat	-240 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-240 984
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	691 027	677 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 865	4 080
Summa rörelseintäkter		695 892	681 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-244 995	-415 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 292	-60 780
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-188 735	-188 735
Summa rörelsekostnader		-592 021	-665 262
RÖRELSERESULTAT		103 871	15 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		481	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 052	-70 104
Summa finansiella poster		-90 571	-70 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 299	-54 117
ÅRETS RESULTAT		13 299	-54 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	21 541 231
Maskiner och inventarier	Not 8	21 702 945
Summa materiella anläggningstillgångar	21 599 793	21 788 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 599 793	21 788 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 152	51 758
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	372 398
Summa kortfristiga fordringar	375 550	407 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	375 550	407 001
SUMMA TILLGÅNGAR	21 975 343	22 195 529

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	77 958	60 000
Summa bundet eget kapital		11 077 958	11 060 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-254 284	-182 208
Årets resultat		13 299	-54 117
Summa fritt eget kapital		-240 984	-236 326
SUMMA EGET KAPITAL		10 836 974	10 823 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	11 200 000
Summa långfristiga skulder		0	11 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 060 000	0
Leverantörsskulder		22 954	46 903
Skatteskulder		0	19 888
Övriga skulder		0	4 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 415	100 739
Summa kortfristiga skulder		11 138 369	171 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 975 343	22 195 529

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	674 707	659 297
Kabel-TV intäkter	16 320	16 320
Överlåtelse/pantsättning	0	443
Överlåtelse	0	1 108
Öresutjämning	0	1
	691 027	677 169

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 865	4 080
	4 865	4 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	38 626
	Fastighetskötsel beställning	3 400	15 279
	Fastighetskötsel gård beställning	2 939	0
	Snöröjning/sandning	10 751	9 797
	Städning entreprenad	0	24 002
	Gemensamma utrymmen	3 000	8 637
	Gård	11 700	0
	Serviceavtal	26 799	9 208
	Förbrukningsmateriel	630	10 209
		59 219	115 758
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 732	4 553
	Lås	1 161	12 103
	Värmeanläggning/undercentral	781	19 148
	Ventilation	1 545	0
	Elinstallationer	0	12 224
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 734
	Fönster	7 340	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	36 868
		13 559	86 630
	Taxebundna kostnader		
	El	20 858	19 723
	Värme	88 996	93 806
	Vatten	24 675	42 250
	Sophämtning/renhållning	10 975	11 349
		145 504	167 129
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 825	11 508
	Kabel-TV	14 888	18 474
	Övriga fastighetskostnader	0	16 250
		26 713	46 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	244 995	415 748
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 369	306
	Tele- och datakommunikation	463	0
	Juridiska åtgärder	16 250	0
	Inkassering avgift/hyra	0	-120
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	-6 250
	Föreningskostnader	3 358	1 350
	Styrelseomkostnader	9 350	4 405
	Fritids- och trivselkostnader	1 561	0
	Förvaltningsarvode	101 238	45 315
	Förvaltningsarvodena övriga	2 138	0
	Administration	2 185	13 224
	Konsultarvode	1 716	0
	Föreningsavgifter	2 602	2 550
		158 292	60 780

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	161 715	161 715
	Inventarier	27 020	27 020
		188 735	188 735
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 563 596	22 563 596
	Utgående anskaffningsvärde	22 563 596	22 563 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-860 651	-698 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 715	-161 715
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 022 366	-860 651
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 541 231	21 702 945
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 079 888	3 079 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	2 406 000	2 406 000
		15 606 000	15 606 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 606 000	15 606 000
		15 606 000	15 606 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 101	135 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 101	135 101
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 518	-22 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 020	-27 020
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-76 538	-49 518
	Redovisat restvärde vid årets slut	58 563	85 583
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	349 285	332 568
	Fordringar	23 113	22 675
		372 398	355 243

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	60 000	0
	Reservering enligt stadgar	17 958	30 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	30 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	77 958	60 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,600 %	5 460 000	5 600 000	2018-09-28
	Handelsbanken	0,870 %	5 600 000	5 600 000	2018-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 060 000	11 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 060 000	0	
			0	11 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 460 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 200 000	11 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	273	0
	Avgifter och hyror	55 142	100 739
		55 415	100 739

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK kommer utföras på de fyra lägenheter som har aktiva FTX-system under februari 2018.

Skalskydd på källarfönstren kommer implementeras.

I övrigt finns ingen planerad upprustning av fastigheten.

Styrelsens underskrifter

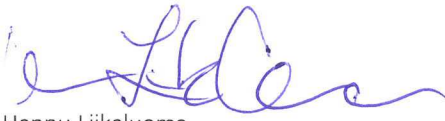
MALMÖ den 13 / 5 2018



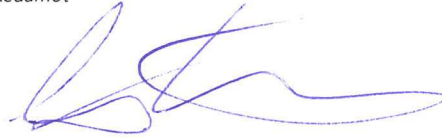
Anders Bosrup
Ledamot



Henrik Flodihn
Ledamot



Hannu Liikaluoma
Ledamot



Anders Lindström
Ledamot



Jakob Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drömmen 8, org.nr 769623-3852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömmen 8 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Drömmen 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggande sätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 17/5 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	714 000	674 707
Kabel-TV intäkter	16 000	16 320
Öresutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	4 865
	730 000	695 892
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 000	0
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 400
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 939
Snöröjning/sandning	-11 000	-10 751
Städning entreprenad	-25 500	0
Gemensamma utrymmen	-6 500	-3 000
Gård	-15 000	-11 700
Serviceavtal	-9 500	-26 799
Förbrukningsmateriel	-5 500	-630
	-126 000	-59 219
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-50 000	0
Tvättstuga	0	-2 732
Lås	0	-1 161
Värmeanläggning/undercentral	0	-781
Ventilation	0	-1 545
Fönster	0	-7 340
	-50 000	-13 559
Periodiskt underhåll		
Byggnad	-5 000	0
	-5 000	0
Taxebundna kostnader		
El	-20 000	-20 858
Värme	-93 000	-88 996
Vatten	-36 000	-24 675
Sophämtning/renhållning	-13 000	-10 975
	-162 000	-145 504
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-12 000	-11 825
Kabel-TV	-15 000	-14 888
	-27 000	-26 713
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	-3 369
Tele- och datakommunikation	-500	-463
Juridiska åtgärder	0	-16 250
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-14 063
Föreningskostnader	-4 000	-3 358
Styrelseomkostnader	-10 000	-9 350
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 561
Förvaltningsarvode	-37 000	-101 238
Förvaltningsarvoden övriga	-1 500	-2 138
Administration	-5 000	-2 185
Konsultarvode	0	-1 716
Föreningsavgifter	-2 700	-2 602
	-77 200	-158 292

Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-161 715	-161 715
Inventarier	-27 050	-27 020
	-188 765	-188 735
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-635 965	-592 021
RÖRELSERESULTAT	94 035	103 871
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43
Skatteränta ej skattepliktig	0	438
Låneräntor	-122 000	-90 829
Räntekostnader skattekonto	0	-214
Övriga räntekostnader	0	-9
	-122 000	-90 571
RESULTAT	-27 965	13 299