

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drömlyan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Duvboskogens samfällighetsförening. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gårdsplan, gräsmattor inomhus garage m.m.

Styrelsen

Gunnar Sundelin	Ordförande
Kjell Ingvar Gustavsson	Ledamot
Frederic Nils Birger Söderström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åsa Fundell	Ordinarie Extern	Myrins Redovisning AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Gunnar Sundelin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skvadronen 14	2006	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 2 flerbostadshus.

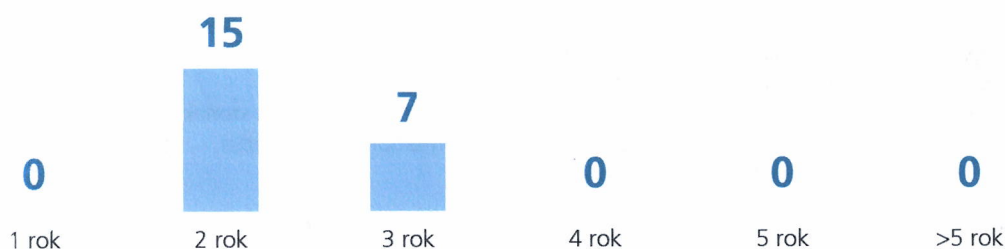
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 160 m², varav 1 160 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
upplåtelse av bostadslägenheter	1 160 m ²	2030

Gemensamhetsutrymmen

Skvadronen 14

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2020	byte enligt underhållsplan
Översyn av alla element	2019	borttagande av en termostat
Tätning av elcentral	2017	Elcentral utomhus hus 1
Nya elmätare	2017	Infometric AB
Tätning runt fasader	2017	Flera råtthål i gruset vid gavlarna. Grus ersattes med betong.
Träbehandling fasad	2017	Slipning träbalkar
Ventilation	2017	tvättstuga samt 2 lght
Dränering	2017	Gräsmatta hus 1
Stampsplning	2017	Relita
Byte av sockelskivor	2016	Vid gavlarna Hus 1 och 2
Målning av fasad	2015	Falu vapen Slamfärg

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2021	Byte av takpapp västra takdelen hus 2
Ventilationskanaler	2021	rengöring
Pump för VVC	2021	byte enligt underhållsplan
Målning fasad	2022	Falu vapen Slamfärg

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

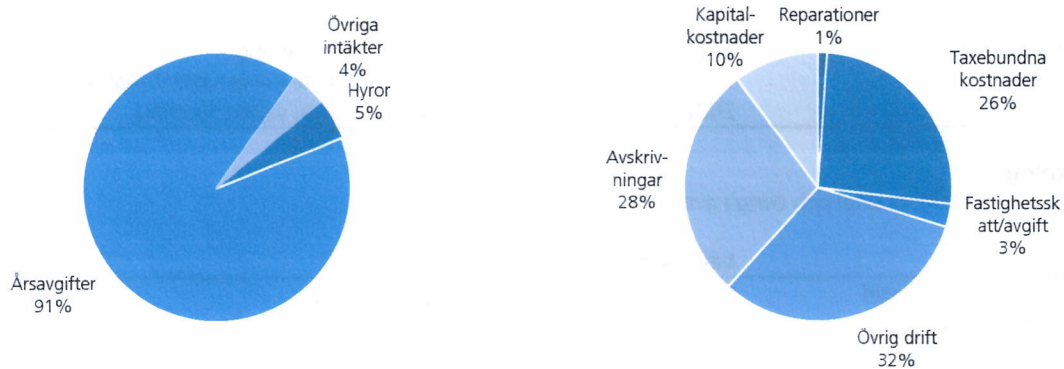
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, jourtid	NKG
Teknisk förvaltning	NKG
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	976 354	771 665
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 108 099	1 100 585
Finansiella intäkter	350	8
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 015
	1 108 449	1 106 609
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	723 809	686 042
Finansiella kostnader	120 904	127 445
Ökning av kortfristiga fordringar	11 043	3 495
Minskning av långfristiga skulder	87 837	84 938
Minskning av kortfristiga skulder	4 374	0
	947 966	901 920
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 136 837	976 354
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	160 483	204 689

*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 1 459 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser att rapportera

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	868	860	860	860
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 292	9 367	9 441	9 512
Elkostnad/m ² totalyta	92	47	101	94
Värmekostnad/m ² totalyta	104	94	93	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	51	49	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	110	125	113
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-65	-42	-89	72
Nettoomsättning (tkr)	1 107	1 102	1 149	1 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 160 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	29 000 000	0	0	29 000 000
Fond för yttre underhåll	710 121	100 000	0	610 121
S:a bundet eget kapital	29 710 121	100 000	0	29 610 121
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 105 637	-100 000	-42 103	-963 533
Årets resultat	-65 473	-65 473	42 103	-42 103
S:a ansamlad förlust	-1 171 110	-165 473	0	-1 005 637
S:a eget kapital	28 539 011	-65 473	0	28 604 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 473
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 005 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-1 171 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 171 110
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 107 499	1 101 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	-1 280
Summa rörelseintäkter		1 108 099	1 100 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-615 056	-547 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 877	-94 849
Personalkostnader	Not 6	-43 876	-43 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 210	-329 210
Summa rörelsekostnader		-1 053 019	-1 015 252
RÖRELSERESULTAT		55 081	85 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 904	-127 445
Summa finansiella poster		-120 554	-127 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 473	-42 103
ÅRETS RESULTAT		-65 473	-42 103

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	38 322 645	38 651 855
Summa materiella anläggningstillgångar		38 322 645	38 651 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 322 645	38 651 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 956	2 016
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 177 956	1 007 485
Summa kortfristiga fordringar		1 179 912	1 009 501
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 435	6 320
Summa kassa och bank		7 435	6 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 187 347	1 015 821
SUMMA TILLGÅNGAR		39 509 992	39 667 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000 000	29 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	710 121	610 121
Summa bundet eget kapital		29 710 121	29 610 121
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 105 637	-963 533
Årets resultat		-65 473	-42 103
Summa ansamlad förlust		-1 171 110	-1 005 637
SUMMA EGET KAPITAL		28 539 011	28 604 484
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 197 381	8 270 963
Summa långfristiga skulder		8 197 381	8 270 963
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 581 005	2 595 260
Leverantörsskulder		34 198	49 898
Skatteskulder		63 536	61 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	94 860	85 338
Summa kortfristiga skulder		2 773 600	2 792 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 509 992	39 667 676

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 007 032	997 062
Hyror parkering	36 000	35 400
Hyror garage	18 000	18 000
Elintäkter	0	5 582
Elintäkter moms	46 482	43 561
Elintäkter laddstolpe	0	200
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 000
Öresutjämning	-15	60
	1 107 499	1 101 865

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	600	-1 280
	600	-1 280

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 777	54 153
	Fastighetskötsel beställning	0	2 407
	Städning enligt beställning	2 750	0
	Gemensamma utrymmen	508	785
	Serviceavtal	3 124	3 436
	Förbrukningsmateriel	478	3 142
		61 637	63 921
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 494	7 077
	Lås	0	1 125
	Värmeanläggning/undercentral	3 475	0
	Elinstallationer	0	5 628
		12 969	13 830
	Taxebundna kostnader		
	El	106 544	54 990
	Värme	120 545	108 525
	Vatten	61 505	58 875
	Sophämtning/renhållning	15 042	14 094
		303 636	236 484
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 746	32 654
	Samfällighetsavgift	154 470	150 240
	Bredband	16 500	18 750
		204 716	201 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 098	31 438
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	615 056	547 317
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 500	18 062
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	6 250
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	47 165	43 648
	Förvaltningsarvoden övriga	1 369	15 658
	Administration	2 906	3 108
	Konsultarvode	0	3 115
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		64 877	94 849
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	8 876	8 876
		43 876	43 876

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	329 210	329 210
		329 210	329 210
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 041 825	41 041 825
	Utgående anskaffningsvärde	41 041 825	41 041 825
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 389 970	-2 060 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 210	-329 210
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 719 180	-2 389 970
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 322 645	38 651 855
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 120 825	8 120 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		23 400 000	23 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		23 400 000	23 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	35 922	34 798
	Momsavräkning	12 632	2 653
	Klientmedel hos SBC	213 091	970 034
	Räntekonto hos SBC	916 311	0
		1 177 956	1 007 485
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	610 121	510 121
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	710 121	610 121

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,070 %	2 604 165	2 620 894	2023-10-11
SBAB	1,150 %	2 635 000	2 655 000	2023-10-11
SBAB	1,070 %	2 552 500	2 582 500	2023-10-11
SBAB	1,080 %	2 508 473	2 524 872	2022-03-30
SBAB	1,230 %	478 248	482 957	2024-08-15
Summa skulder till kreditinstitut		10 778 386	10 866 223	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 581 005	-2 595 260	
		8 197 381	8 270 963	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 329 566 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 248 000	12 248 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3	0
Avgifter och hyror	94 857	85 338
	94 860	85 338

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inget att rapportera.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

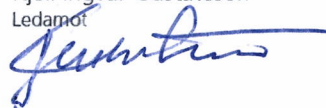
Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den 25/4 2022

Gunnar Sundelin
Ordförande



Kjell Ingvar Gustavsson
Ledamot



Frederic Nils Birger Söderström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022



Åsa Fundell
Extern revisor

