



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömmen 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drömmen 8	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If genom Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 032 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Petter Ekman	Kassör/sekreterare
Elisabet Einarsdottir	Suppleant
Oskar Andersson	Suppleant
Nils Heule	Styrelseledamot
Anders Lindström	Ordförande
Thu Thuy Nguyen	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Totalt underhållsbehov är 1 323 000kr och totala investeringar är 3 124 000kr. Avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplan 57 522kr/året.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Trädgårdsunderhåll - Löpande
- 2020 ● OVK
- 2022 ● Målning port
Byte tvättmaskin/torktumlare - En av tvättmaskinerna byttes ut
- 2023 ● OVK
- 2025 ● Slamsugning dagvattenbrunn
Målning fönster, fönsterbleck
Målning takfot
Underhåll av fasad och fönster
Byggnation av plank mot grannar på innergården

Planerade underhåll

- 2026 ● Spolning avloppsstammar
OVK
Relining avloppsstammar
Uppfräschning innergård
- 2026-2030 ● Byte tvättmaskin, torktumlare eller torkskåp om behov finnes

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El/Värme	Eon
Kabel-YV	Canal Digital
Källsortering	Stena Recykling
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophantering	VA SYD
Städtjänst	Miracool AB

Övrig verksamhetsinformation

Förenings stora projekt under 2026 var renovering av fasad och målning av fönster. Fogarna i fasaden var eftersatt och med stor sannolikhet inte renoverad i samband med fastighetens totalrenovering 2014. Projektet flöt på bra och samtliga parter var nöjda med samarbetet och resultatet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renoveringen av fasaden finansierades med ett nytt lån på ca 2 milj. kr.

Styrelsen beslutade sedan att inför 2026-01-01 höja avgiften med 5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -5%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade avtal med Bahnhof för leverans av fibernätverk hastighet 1000/1000. Aktivering av detta sker februari 2026.

Övriga uppgifter

Då staketet mot grannar var från byggnadsåret så var det väldigt eftersatt. Ett plank uppfördes mot två grannar snarlikt det som ena grannen har med mycket bra resultat. Den trädgårdsingenjör som ledde byggnationen hade dock inte kunskap om att bygglov krävdes för uppförandet av plank. En ansökan i efterhand skickades in men ett initialt nekande. ett förtydligande från föreningen hjälpte och plankets bygglov godkändes under sommaren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 128 319	1 134 977	1 120 405	895 989
Resultat efter fin. poster	-192 112	88 494	75 842	20 979
Soliditet (%)	47	52	52	51
Yttre fond	1 535 480	1 477 958	1 277 958	1 077 958
Taxeringsvärde	24 119 000	22 757 000	22 757 000	22 757 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 046	1 082	1 079	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	98,4	98,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 739	9 932	10 019	10 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 739	9 932	10 019	10 136
Sparande / kvm totalyta, kr	252	262	249	183
Elkostnad / kvm totalyta, kr	93	79	93	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	101	117	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	50	45	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	230	256	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	4,09	3,78	1,24
Räntekänslighet (%)	11,08	9,18	9,29	-

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 (totalt 72 563 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 beror bland annat på ökade driftskostnader. Därutöver har övergången till redovisningsregelverket K3, i kombination med genomförda investeringar under året, lett till högre avskrivningar än tidigare. Detta påverkar föreningens resultat negativt. Styrelsen följer därför den ekonomiska utvecklingen noggrant och utvärderar löpande om det kan bli nödvändigt med framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 000 000	-	-	11 000 000
Fond, yttre underhåll	1 477 958	-	57 522	1 535 480
Balanserat resultat	-1 267 227	88 492	-57 522	-1 236 257
Årets resultat	88 492	-88 492	-192 112	-192 112
Eget kapital	11 299 223	0	-192 112	11 107 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 178 735
Årets resultat	-192 112
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 522
Totalt	-1 428 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	109 000
Balanseras i ny räkning	-1 319 369

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 128 320	1 134 977
Summa rörelseintäkter		1 128 320	1 134 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-579 100	-356 959
Övriga externa kostnader	8	-109 435	-96 306
Personalkostnader	9	-12 616	-9 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 257	-181 620
Summa rörelsekostnader		-1 044 408	-644 741
RÖRELSERESULTAT		83 912	490 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 671	19 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-283 694	-420 757
Summa finansiella poster		-276 023	-401 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 112	88 492
ÅRETS RESULTAT		-192 112	88 492

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	22 506 068	20 447 107
Maskiner och inventarier	12	0	13 509
Summa materiella anläggningstillgångar		22 506 068	20 460 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 506 068	20 460 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 752	16 212
Övriga fordringar	13	1 035 200	1 223 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 943	56 757
Summa kortfristiga fordringar		1 112 895	1 296 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 112 895	1 296 247
SUMMA TILLGÅNGAR		23 618 963	21 756 863

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll		1 535 480	1 477 958
Summa bundet eget kapital		12 535 480	12 477 958
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 236 257	-1 267 227
Årets resultat		-192 112	88 492
Summa ansamlad förlust		-1 428 369	-1 178 735
SUMMA EGET KAPITAL		11 107 111	11 299 223
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	10 130 000
Summa långfristiga skulder		0	10 130 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 114 175	120 000
Leverantörsskulder		171 343	26 444
Övriga kortfristiga skulder		11 656	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	214 678	181 196
Summa kortfristiga skulder		12 511 852	327 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 618 963	21 756 863

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83 912	490 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	343 257	181 620
	427 169	671 856
Erhållen ränta	7 671	19 014
Erlagd ränta	-297 082	-356 496
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 757	334 373
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 234	-46 875
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	203 425	-4 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 948	283 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 388 709	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 388 709	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-135 825	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 864 175	-90 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-186 586	193 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 195 568	1 002 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 008 982	1 195 568

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömmen 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

IMD anläggning	10,00 %
Stomme och grund	1,27 %
Yttertak	2,96 %
Fönster	2,96 %
Stamledningar VA	2,22 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,45 %
Ventilation	4,45 %
El	2,22 %
Fasader	2,00 %
Plank	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	998 592	1 051 164
Intäkter kabel-TV	21 808	16 704
El, moms	59 675	56 749
Påminnelseavgift	240	420
Pantsättningsavgift	5 292	1 720
Överlåtelseavgift	8 180	8 024
Administrativ avgift	882	196
Vidarefakturerade kostnader, moms	33 650	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 128 320	1 134 977

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	16 720	18 640
Besiktningar	11 929	0
Gårdkostnader	14 707	3 629
Serviceavtal	38 291	7 266
Fordon	0	1 335
Summa	81 647	30 870

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	11 784	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 447
Övriga gemensamma utrymmen	5 000	0
VVS	14 021	4 800
Elinstallationer	13 757	4 819
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	17 000
Mark/gård/utemiljö	17 288	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 431
Summa	61 850	42 497

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	10 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	99 000	0
Summa	109 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 452	81 948
Uppvärmning	109 247	104 035
Vatten	63 311	51 482
Sophämtning/renhållning	10 261	8 925
Summa	278 271	246 390

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 343	22 256
Skadedjursförsäkring	4 551	0
Kabel-TV	26 438	14 946
Summa	48 332	37 202

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 402	1 107
Tele- och datakommunikation	1 159	0
Inkassokostnader	566	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 000	21 250
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	1 033	0
Föreningskostnader	488	5 646
Förvaltningsarvode enl avtal	45 447	43 602
Överlåtelsekostnad	6 248	10 030
Pantsättningskostnad	5 292	1 720
Administration	1 900	680
Konsultkostnader	0	12 271
Summa	109 435	96 306

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	9 600	7 500
Arbetsgivaravgifter	3 016	2 356
Summa	12 616	9 856

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	283 694	420 757
Summa	283 694	420 757

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 627 596	22 627 596
Årets inköp	2 388 709	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 016 305	22 627 596
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 180 489	-2 012 381
Årets avskrivning	-329 748	-168 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 510 237	-2 180 489
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 506 068	20 447 107
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 079 888</i>	<i>3 079 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	3 719 000	4 157 000
Summa	24 119 000	22 757 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 634	175 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 634	175 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 125	-148 613
Årets avskrivning	-13 509	-13 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-175 634	-162 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	13 509

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 218	25 921
Momsavräkning	0	1 789
Transaktionskonto	212 608	127 071
Borgo räntekonto	796 374	1 068 497
Summa	1 035 200	1 223 278

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 883	38 291
Förutbet försäkr premier	5 779	0
Förutbet kabel-TV	5 766	5 578
Upplupna intäkter	10 515	12 888
Summa	62 943	56 757

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	2,58 %	10 130 000	10 250 000
Swedbank	2026-01-28	2,58 %	1 984 175	
Summa			12 114 175	10 250 000
Varav kortfristig del			12 114 175	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 197 675 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 186	0
Uppl kostn el	9 156	9 803
Uppl kostnad Värme	14 212	13 175
Uppl kostn kabel-TV	3 840	0
Uppl kostn räntor	54 866	68 254
Uppl kostn vatten	4 851	4 416
Uppl kostnad Sophämtning	833	940
Förutbet hyror/avgifter	89 234	84 608
Beräkn arvode revision	22 500	0
Summa	214 678	181 196

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 200 000	11 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid avloppsstamspolning som utfördes under mars 2026 upptäcktes att den stamavloppsledning som leder ut till VA SYDs avloppsnät var i dåligt skick. Fräsning och relining under året blir troligtvis nödvändigt

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Malmö

Anders Lindström
Ordförande

Petter Ekman
Kassör/sekreterare

Nils Heule
Styrelseledamot

Thu Thuy Nguyen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 07:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 14:44

DOCUMENT ID:

B1euEoRKkMI

ENVELOPE ID:

S104o0KyMx-B1euEoRKkMI

DOCUMENT NAME:

Brf Drömmen 8, 769623-3852 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

34485be8316344b997634f368fb8d197a5ede63029a0b30bd0ff4f33a518755bb9d460971ce70b2c25785fb26b8a379f1a7efaf5e796bf6ef37ecb420921ca11

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS LINDSTRÖM epikur@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:47 19.05.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.76.11
2. PETTER EKMAN ekman.petter@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:34 19.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.158.61.122
3. THUY NGUYEN thuy@above.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:27 19.05.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.23.98
4. NILS ALGOT KRISTOFFER HEULE nisse_bigbud@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 07:04 19.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.253
5. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 07:23 20.05.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future
with confidence

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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





**Shape the future
with confidence**

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



HkdVjCtkzg-r1xdEs0YyMx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 07:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 14:44

DOCUMENT ID:

r1xdEs0YyMx

ENVELOPE ID:

HkdVjCtkzg-r1xdEs0YyMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

ce14179b430f33c74c7445aca3a6b966ef5a74c15399d1
c6f1ad3d817625166950158187cdd66a4c64771e17ac7
ad7fab07b25eb6fccc1e5a3497972c0c2763d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	20.05.2026 07:23	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	20.05.2026 07:23	Low	IP: 151.70.130.136

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed