



# Årsredovisning 2025

Brf Drömstaden nr 1



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Drömstaden nr 1 med säte i Lidköping org.nr. 769000-0158 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnen 1	1965-01-01	1966

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
96	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 690
45	Lokaler (hyresrätt)	477
27	P-platser	0
<b>Totalt 168 objekt</b>		<b>8 167</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 1 rok,
- 24 st 2 rok,
- 54 st 3 rok,
- 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Bengtsson	Ordförande
Eva-Lisa Leijon	Ledamot
Inga-Lill Roos	Ledamot
Agneta Persson	Ledamot
Esef Mesic	Ledamot
Susanne Andersson	Suppleant
Fredrik Thoren	Suppleant
Karl Hallin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Bengtsson för posten som ordförande, då denne väljs på ett år. Eva-Lisa Leijon och Agneta Persson, ledamöter. Susanne Andersson, Fredrik Thoren och Karl Hallin, suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett extra insatt protokollfört styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Eva-Lisa Leijon , Inga-Lill Roos , Agneta Persson , Åke Bengtsson och Esef Mesic.

Revisorer har varit: Kerstin Almén och Semir Mesic valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Morgan Carlsson och Jonny Kjellberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07. På stämman deltog 25 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3,6% per 2025-01-01. I samaband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4,3% per 2026-01-01.

Sedan 1/10 har föreningen administrativt förvaltaravtal och förvaltartjänstavtal med HSB Norra Götaland.

Föreningen har registrerats för moms för försäljning av solcellsel till Dalakraft. Detta har gjorts retroaktivt från 2024-01-01.

Ett avtal för TV och bredband har tecknats med Telenor, vilket gör att tjänsterna ingår nemera i måndasavgiften.

### Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-03.

Under 2025 har förening bytt 10 vattenmätare, bytt cirkulationspump för värmesystemet och ett ventilationsaggregat på Förstadsvägen 21. Föreningen har även bytt en tvättmaskin på Förstadsvägen 19 och ett torkaggregat på Stenportsgatan 70. Man har även gjort en omfattande förändring på gården med att bredda och förstärkt smala passager, för att underlätta för avfallsfordon och snöröjning. Vilket medför kortare dragväg och lägre avgifter för sophanteringen till Lidköping

Miljö och Teknik.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Solcellsanläggning

#### Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, underhållsplan samt förvaltartjänst.  
Telenor avseende TV och bredband  
Dalakraft avseende fastighetsel  
Securitas ang. bevakning  
Treatment ang. hjärtstartare  
Brandservice Väst ang. brandsläckare  
Elcadd ang. reglercentral för värme  
Söne El ang. solcellsanläggning

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 planerar förening för att renovering av 4 st. ventilationsaggregat, målning av skärmtak vid källartrappor,

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 11 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Den 28 november ordnades traditionsenlig grantändning på gården. Föreningen bjöd på glögg och pepparkakor, vilket uppskattades av medlemmarna.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	51	90	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 482	2 504	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 637	2 659	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	164	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	637	612	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	608	585	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 959	4 781	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-536	8	0	0	0
Soliditet, %	25	26	0	0	0

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade reparationskostnader samt minskade ränteintäkter och ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 259 143 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 51 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	502 000	0	0	502 000
Uppskrivningsfond, kr	-919 937	0	919 937	0
Underhållsfond, kr	5 108 705	0	385 464	5 494 169
Reservfond	101 000	0	0	101 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 791 768</b>	<b>0</b>	<b>1 305 401</b>	<b>6 097 169</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 973 541	8 362	-385 464	1 596 438
Årets resultat, kr	8 362	-8 362	-535 989	-535 989
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 981 903</b>	<b>0</b>	<b>-921 453</b>	<b>1 060 449</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 773 671</b>	<b>0</b>	<b>383 948</b>	<b>7 157 618</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 672 500 kr samt ianspråktagande skett med 287 036 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 981 903
Årets resultat, kr	-535 989
Reservation till underhållsfond, kr	-672 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	287 036
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 060 450</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 060 450</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 952 742	4 760 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 651	20 504
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 973 393</b>	<b>4 780 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 877 426	-3 105 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 995	-448 606
Personalkostnader	Not 6	-143 065	-144 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 806	-642 455
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 963 292</b>	<b>-4 341 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 101</b>	<b>439 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 508	133 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 598	-564 676
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-546 090</b>	<b>-431 126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-535 989</b>	<b>8 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-535 989</b>	<b>8 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-535 989</b>	<b>8 362</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	23 367 351	24 219 472
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	76 805	87 941
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 444 156</b>	<b>24 307 413</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar		807 000	807 000
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>807 000</b>	<b>807 000</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**24 251 156 25 114 413**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 588	4 918
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	929 651	508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 855	170 939
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 094 094</b>	<b>176 365</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 095 087	2 054 804
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>2 095 087</b>	<b>2 054 804</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 409 568	1 895 189
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>1 409 568</b>	<b>1 895 189</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 598 749 4 126 358**

### Summa Tillgångar

**28 849 905 29 240 771**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	502 000	502 000
Reservfond	101 000	101 000
Fond för yttre underhåll	5 494 169	5 108 705
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 097 169</b>	<b>5 711 705</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 596 438	1 973 541
Årets resultat	-535 989	8 362
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 060 449</b>	<b>1 981 903</b>

### Summa Eget kapital

**7 157 618** **7 693 607**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 947 500	9 857 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 947 500</b>	<b>9 857 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 324 550	10 591 986
Leverantörsskulder		728 445	143 142
Skatteskulder		4 283	15 251
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	234 163	262 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	453 346	677 083
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 744 787</b>	<b>11 689 664</b>

### Summa Skulder

**21 692 287** **21 547 164**

### Summa Eget kapital och skulder

**28 849 905** **29 240 771**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 101	439 488
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	667 806	642 455
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>667 806</b>	<b>642 455</b>
Erhållen ränta	60 254	133 282
Erlagd ränta	-591 809	-519 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>146 352</b>	<b>696 106</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-194 979	-176 365
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	307 770	1 003 089
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>112 791</b>	<b>826 724</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>259 143</b>	<b>1 522 830</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	195 451	-1 001 239
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-807 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>195 451</b>	<b>-1 808 239</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-177 436	-177 436
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-177 436</b>	<b>-177 436</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>277 158</b>	<b>-462 845</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 949 993</b>	<b>4 412 838</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 227 151</b>	<b>3 949 993</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	1-2%.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%
Uppskrivning enl. 1967-års kungörelse:	2%
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 584 496	4 426 176
	Årsavgift garage och p-plats	311 040	0
	Hyror lokaler	39 080	38 524
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 261	295 782
	Övriga primära intäkter	4 995	4
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 953 872</b>	<b>4 760 486</b>
	Hysesbortfall	-1 130	0
	<i>Summa</i>	<b>-1 130</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 952 742</b>	<b>4 760 486</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	14 789	18 054
	Övriga sekundära intäkter	5 862	2 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>20 651</b>	<b>20 504</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-978 866	-846 054
	Reparationer	-341 097	-168 028
	Planerat underhåll	-287 036	0
	El	-95 779	-114 689
	Uppvärmning	-873 967	-806 784
	Vatten	-507 417	-414 196
	Sophämtning	-80 618	0
	Fastighetsförsäkring	-105 471	-99 356
	Kabel-TV och bredband	-164 862	-145 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 688	-156 480
	Övriga driftkostnader	-293 626	-353 940
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 877 426</b>	<b>-3 105 468</b>

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 437	-44 472
Administrationskostnader	-215 155	-315 409
Extern revision	-15 325	-34 048
Konsultkostnader	0	-9 375
Föreningsverksamhet	-13 366	-13 995
Övriga förvaltningskostnader	-8 711	-31 306
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-274 995</b>	<b>-448 606</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	
<i>Medelantalet anställda</i>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Personalkostnader</i>		
Arvode styrelse	-125 000	-125 000
Sociala avgifter	-18 065	-19 973
<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-143 065</b>	<b>-144 973</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
Avskrivningar på byggnader	-608 584	-596 173
Avskrivning uppskrivningsfond	-18 399	0
Avskrivning på markanläggning	-29 687	-35 147
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 136	-11 135
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-667 806</b>	<b>-642 455</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 850 742	32 774 503
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	769 482	769 482
	Årets investeringar	0	1 001 239
	Omklassificeringar	-270 451	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 424 773</b>	<b>34 620 224</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 704 334	-10 091 412
	Årets avskrivningar	-648 044	-612 922
	Omklassificeringar	9 773	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 342 605</b>	<b>-10 704 334</b>
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	919 937	919 937
	Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-616 355	-597 957
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-18 399	-18 398
	<b>Summa Akkumulerade uppskrivningar</b>	<b>285 183</b>	<b>303 582</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 367 351</b>	<b>24 219 472</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>88 000 000</b>	<b>85 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 034 000	25 034 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>25 034 000</b>	<b>25 034 000</b>

Omklassificering av byggnad gäller för justering för anskaffning av solcellsanläggning. Då föreningen är momsregistrerad så har anskaffningen minskat med den ingående momsen av anläggningen. Samt att mark numera är en egen post i bokföringen och årsredovisningen.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	176 978	176 978
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>176 978</b>	<b>176 978</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-89 037	-77 902
	Årets avskrivningar	-11 136	-11 135
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-100 173</b>	<b>-89 037</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>76 805</b>	<b>87 941</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	722 496	0
	Momsfodran och skattekonto	207 155	508
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>929 651</b>	<b>508</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	79 454	0
	Upplupna ränteintäkter	522	268
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 879	170 671
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>147 855</b>	<b>170 939</b>
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Affärskonto Handelsbanken	4 856	524 054
	E-kapitalkonto Handelsbanken	1 404 712	1 371 135
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 409 568</b>	<b>1 895 189</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2028-04-30	8 032 500	85 000
Stadshypotek AB	1,18%	2026-03-30	2 857 500	30 000
Stadshypotek AB	2,94%	2026-03-30	2 382 050	62 436
Stadhypotek AB	4,31%	2027-09-30	7 000 000	0
			<b>20 272 050</b>	<b>177 436</b>

Långfristig del	14 947 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	85 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 239 550
Kortfristig del	5 324 550
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	177 436
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	709 744
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	223 893	258 581
Övriga kortfristiga skulder	10 270	3 621
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>234 163</b>	<b>262 202</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	382 051	374 916
Upplupna räntekostnader	60 346	45 557
Övriga upplupna kostnader	10 949	256 610
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>453 346</b>	<b>677 083</b>

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Revisionsberättelse

Undertecknad revisor, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Drömstaden nr 1 räkenskaper för tiden 2025-01-01 - 2025-12-31, får efter slutfört uppdrag lämna följande berättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper med tillhörande verifikationer och mötesprotokoll. Granskningen är genomförd via stickprov. Undertecknad har även granskat årsredovisningen och övriga handlingar som visar föreningens förvaltning och ekonomiska ställning.

Av resultaträkningen som finns i styrelsens årsredovisning framgår att årets verksamhet visar ett underskott på 535 989 kronor.

Yttre reparationsfonden uppgår i balansräkningen till 5 494 169 kronor

Balansräkningen per den 31 december 2025 omfattar 28 849 905 kronor. De långfristiga låneskulder som finns uppgår till 14 947 500 kronor.

Föreningens byggnader är försäkrade till ett fullvärde och fastigheten Vagnen nr 1 är taxerad till 88 000 000 kronor.

Då jag vid granskning funnit räkenskaperna väl redovisade och ingen anledning till någon anmärkning tillstyrker jag och föreslår följande:

- att resultat- och balansräkning per den 31 december 2025 fastställs av årsmötet
- att balanserade vinstmedel disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Lidköping den 14 mars 2026

.....  
Kerstin Almén

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Drömstaden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Åke Bengtsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:15:50



### Esef Mesic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:16:46



### Agneta Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:41:26



### Eva-Lisa Leijon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:45:16



### Inga-Lill Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:21:14



### Kerstin Almén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:57:19



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Drömstaden nr 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Kerstin Almén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:54:39



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.