

Brf Drevan
Org nr 769615-6889

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning

		Vald till stämman
Mikael Fohrman	Ledamot	2026
Eva Wiå	Ledamot	2025
Vasilje Grujic	Ledamot	2025
Gustav Ermell	Ledamot	2025
Helena Stenberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholm kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Börje Krafft Add & Subtract AB.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Föreningen äger sedan 2007-08-24 fastigheten Vendelsö 3:993 Haninge kommun med adress Spånvägen 1-3, 136 73 Vendelsö. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 2 plan med källare och oinredd vind Nybyggnadsår 1958. Totalt finns 10 lägenheter 4 garage och 6 st p-platser.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 458 m², lokalyta (garage) 43 m². Sammanlagd yta: 501 m².

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 höjt avgifterna för bostadsrätter med 7 % samt garagehyra med 25% och p-platshyra med 50 %

Under 2024 har föreningen blivit ersatta med 20 000 kr av en medlem för en av medlemmen orsakad skada på gården år 2023.

Brf Drevan har renoverat och rustat upp gymmet samt tecknat ett avtal för uthyrning av gymmet.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	590 767	568 583	517 326	504 582
Resultat efter finansiella poster	kr	-123 971	-12 687	-86 858	-159 075
Soliditet	%	52	52	52	52
Likviditet	%	450	459	315	264
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 126	1 053	984	965
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 126	1 053		
Skuldsättning per kvm	kr	7 405	7 465	7 545	7 625
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 100	8 166	8 253	8 341
Energikostnad per kvm	kr	348	323	349	266
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,2	7,8	8,4	8,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,2	7,8		
Sparande per kvm	kr	272	289	240	47
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,32	81,61		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror främst på avskrivningar som int är likviditetspåverkande samt under året genomförd underhåll och ökad räntekostnad.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 628 000	615 698	333 674	-1 355 593	-12 689
Reservering till yttre fond			98 000	-98 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-14 036	14 036	
Balansering av föregående års resultat				-12 689	12 689
Årets resultat					-123 971
Belopp vid årets utgång	4 628 000	615 698	417 638	-1 452 246	-123 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 452 215
Årets resultat	-123 971
	-1 576 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	14 415
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-94 549
I ny räkning balanseras	-1 496 052
	-1 576 186

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-123 971
Dispositioner	80 134
Årets resultat efter dispositioner	-43 837

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	337 504
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	590 767	568 583
Övriga rörelseintäkter		0	22 203
Summa rörelseintäkter		590 767	590 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-262 281	-269 303
Periodiskt underhåll	5	-94 549	-14 036
Övriga externa kostnader	6	-66 989	-73 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 615	-165 615
Summa rörelsekostnader		-589 434	-522 906
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 333</i>	<i>67 880</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 767	24 993
Räntekostnader		-154 071	-105 560
Summa finansiella poster		-125 304	-80 567
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-123 971</i>	<i>-12 687</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-123 971</i>	<i>-12 687</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-123 971	-12 687
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		94 549	14 036
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-14 415	-98 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-43 837	-96 651

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 174 628	7 332 629
Inventarier, verktyg och installationer	9	16 471	24 085
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 191 099</u>	<u>7 356 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		7 192 299	7 357 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	181	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 576	11 463
Klientmedel i SHB		709 748	692 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>723 505</u>	<u>704 628</u>
Summa omsättningstillgångar		723 505	704 628
Summa tillgångar		7 915 804	8 062 542

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 243 698	5 243 698
Fond för yttre underhåll		417 638	333 674
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 661 336</u>	<u>5 577 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 452 214	-1 355 564
Årets resultat		-123 971	-12 687
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 576 185</u>	<u>-1 368 251</u>
Summa eget kapital		4 085 151	4 209 121
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 670 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>3 670 000</u>	<u>0</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	40 000	3 740 000
Leverantörsskulder		18 814	18 749
Skatteskulder		2 970	6 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 869	88 419
Summa kortfristiga skulder		<u>160 653</u>	<u>3 853 421</u>
Summa eget kapital och skulder		7 915 804	8 062 542

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 333	67 880
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	165 615	165 615

Erhållen ränta	11 967	8 193
Erhållna utdelningar	16 800	16 800
Erlagd ränta	-154 071	-105 560

	41 644	152 928
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 119	-527
Ökning/minskning leverantörsskulder	65	-5 404
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	7 167	-44 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 757	102 049
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-30 000	-40 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-40 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	16 757	62 049
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början	692 991	630 942
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	709 748	692 991
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,0 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	515 856	482 112
Hyror lokaler	25 000	24 000
Hyror parkering	57 600	43 200
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
Övriga intäkter*	26 796	9 016
Återförda reserveringar/återför arvode	215	42 055
Brutto	637 467	612 383
Hyresförluster vakanser lokaler	-20 000	-24 000
Hyresförluster vakanser parkering	-9 000	-4 200
Övriga vakanser hyresförluster	-17 700	-15 600
Summa nettoomsättning	590 767	568 583

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband.
Årsavgift för p-plats och garage debiteras per lägenhet.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.
Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.
Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

* Övrig intäkt 2023 avser andra handsavgifter, år 2024 avser intäkten andrahandsavgifter samt inbetalning av medlem för skada på föreningens gård utförd år 2023

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	16 157	9 358
Reparationer, löpande underhåll	20 549	39 354
Elavgifter	124 682	102 099
Vatten och avlopp	49 895	59 562
Renhållning	7 720	23 110
Försäkringar	14 232	14 534
Kabel-TV / Internet	3 381	3 216
Övriga fastighetskostnader	7 810	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 855	18 070
Summa driftskostnader	262 281	269 303

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Upprustning gym	73 115	0
Byte UC	21 434	0
Elarbete	0	14 036
Summa periodiskt underhåll	<u>94 549</u>	<u>14 036</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	584	458
Porto	0	45
Revision	12 500	13 200
Föreningsmöten	2 750	2 973
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 240	41 520
Övriga förvaltningskostnader	4 735	12 576
Medlems- och föreningsavgifter	3 180	3 180
Summa övriga externa kostnader	<u>66 989</u>	<u>73 952</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	11 942	8 171
Övriga ränteintäkter	25	22
Utdelning MBF	16 800	16 800
Summa finansiella intäkter	<u>28 767</u>	<u>24 993</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 022 586	-1 864 585
Årets avskrivningar	-158 001	-158 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 180 587	-2 022 586
Utgående planenligt värde	<u>5 883 499</u>	<u>6 041 500</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 129	1 291 129
Utgående planenligt värde	1 291 129	1 291 129
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 174 628</u>	<u>7 332 629</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 004 000	4 004 000
Taxeringsvärde mark	1 439 000	1 439 000
	<u>5 443 000</u>	<u>5 443 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 225 000	5 225 000
Lokaler	<u>218 000</u>	<u>218 000</u>
	<u>5 443 000</u>	<u>5 443 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	141 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	141 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-117 868	-110 254
Årets avskrivningar	-7 614	-7 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 482	-117 868
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>16 471</u>	<u>24 085</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	181	175
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>181</u>	<u>175</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,97	Rörligt	1 790 000
Stadshypotek	3,97	Rörligt	1 920 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 710 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-40 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 670 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 510 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Fohrman
Ordförande

Eva Wiå

Vasilje Grujic

Gustav Ermell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Börje Krafft Add & Subtract AB

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MIKAEL FOHRMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 15:13:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL FOHRMAN

Mikael Fohrman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.216.230.70

EWA WIÅ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 13:29:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Margareta Wiå

Ewa Wiå

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.66.89.147

VASILJE GUJIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 12:32:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VASILJE GRUJIC

Vasilje Gujic

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.216.228.143

GUSTAV ERMELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 18:43:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Gustav Robert Ermell

Gustav Ermell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.251.122.90

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 09:17:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BÖRJE KRAFFT

Börje Kraft

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.79.3