

Brf Drevan
Org nr 769615-6889

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning

		Vald till stämman
Helena Stenberg	Ordförande	2024
Mikael Fohrman	Ledamot	2024
Eva Wiå	Ledamot	2025
Vasilje Grujic	Ledamot	2024
Gustav Ermell	Ledamot	2025
Jaramillo Rocha Vicente	Suppleant	2024 (Avflyttad)

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman. Föreningen hade en extra stämma (2023-06-15) för beslut nummer två om nya stadgar samt val av ny revisor.

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 Add+ Subtract Börje Krafft.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

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 höjde avgifterna på bostadsrätter med 7 % fr.o.m. 2023-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	568 583	517 326	504 582	502 804
Resultat efter finansiella poster	kr	-12 687	-86 858	-159 075	-16 033
Soliditet	%	52	52	52	53
Likviditet	%	459	315	264	529
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 053	984	965	965
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 053			
Skuldsättning per kvm	kr	7 465	7 545	7 625	7 705
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 166	8 253	8 341	8 428
Energikostnad per kvm	kr	323	349	266	191
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,8	8,4	8,6	8,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,8			
Sparande per kvm	kr	289	240	47	315
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	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 om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Elstöd.

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. Föreningens förlust beror främst på ökade drift och räntekostnader. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna på bostadsrätter men även p-platser och garage. Styrelsen arbetar aktivt med fastighetsunderhåll med hjälp av underhållsplanen. Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	4 628 000	615 698	272 474	-1 207 535	-86 858
Reservering till yttre fond			98 000	-98 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-36 800	36 800	
Balansering av föregående års resultat				-86 858	86 858
Årets resultat					-12 689
Belopp vid årets utgång	4 628 000	615 698	333 674	-1 355 593	-12 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 355 564
Årets resultat	-12 687
	-1 368 251

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	98 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-14 036
I ny räkning balanseras	-1 452 215
	-1 368 251

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-12 687
Dispositioner	-83 964
Årets resultat efter dispositioner	-96 651

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	417 638
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	568 583	517 325
Övriga rörelseintäkter		22 203	0
Summa rörelseintäkter		590 786	517 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-269 303	-271 263
Periodiskt underhåll	5	-14 036	-36 800
Övriga externa kostnader	6	-73 952	-74 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 615	-170 484
Summa rörelsekostnader		-522 906	-552 983
<i>Rörelseresultat</i>		<i>67 880</i>	<i>-35 658</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 993	15 496
Räntekostnader		-105 560	-66 696
Summa finansiella poster		-80 567	-51 200
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-12 687</i>	<i>-86 858</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-12 687</i>	<i>-86 858</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-12 687	-86 858
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		14 036	36 800
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-98 000	-98 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-96 651	-148 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 332 629	7 490 630
Inventarier, verktyg och installationer	9	24 085	31 699
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 356 714</u>	<u>7 522 329</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		7 357 914	7 523 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	175	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 463	10 939
Klientmedel i SHB		692 990	630 942
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>704 628</u>	<u>642 052</u>
Summa omsättningstillgångar		704 628	642 052
Summa tillgångar		8 062 542	8 165 581

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 243 698	5 243 698
Fond för yttre underhåll		333 674	272 474
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 577 372	5 516 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 355 564	-1 207 506
Årets resultat		-12 687	-86 858
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 368 251	-1 294 364
Summa eget kapital		4 209 121	4 221 808
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 820 000
Summa långfristiga skulder		0	1 820 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 740 000	1 960 000
Leverantörsskulder		18 749	24 153
Skatteskulder		6 253	3 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 419	136 209
Summa kortfristiga skulder		3 853 421	2 123 773
Summa eget kapital och skulder		8 062 542	8 165 581

Kassaflödesanalys

2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	67 880	-35 658
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	165 615	170 484

Erhållen ränta	8 193	1 096
Erhållna utdelningar	16 800	14 400
Erlagd ränta	-105 560	-66 696

	152 928	83 626
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-527	-348
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 404	-46 303
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-44 948	-6 627

Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 049	30 348
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier	0	-25 788
------------------------------------	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 788
---	----------	----------------

Finansieringsverksamheten

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

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

Årets kassaflöde	62 049	-35 440
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början	630 942	666 382
---------------------------------------	----------------	----------------

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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

- Beslut om avgiftshöjning bostadsrätt med 7% from. 2024-01-01.
- Beslut om avgiftshöjning parkeringsplats höjs från 200 kr/ mån till 300 kr/ mån.
- Beslut om avgiftshöjning garage höjs från 600kr/ mån till 750 kr/ mån.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	482 112	450 552
Hyror lokaler	24 000	24 000
Hyror parkering	43 200	44 100
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
Övriga intäkter*	9 016	7 214
Återförda reserveringar/återför arvode	42 055	0
Brutto	612 383	537 866
Hyresförluster vakanser lokaler	-24 000	-8 000
Hyresförluster vakanser parkering	-4 200	-540
Övriga vakanser hyresförluster	-15 600	-12 000
Summa nettoomsättning	<u>568 583</u>	<u>517 326</u>

*Andrahandsavgifter

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	9 358	19 272
Reparationer, löpande underhåll	39 354	10 839
Elavgifter	102 099	139 594
Vatten och avlopp	59 562	35 229
Renhållning	23 110	13 984
Försäkringar	14 534	13 864
Kabel-TV / Internet	3 216	2 931
Övriga fastighetskostnader	0	18 180
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 070	17 370
Summa driftskostnader	269 303	271 263

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Målning gymrum	0	21 800
Stamspolning	0	15 000
Elarbete	14 036	0
Summa periodiskt underhåll	14 036	36 800

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga hyreskostnader	0	356
Förbrukningsinventarier	0	1 357
Kommunikation	458	458
Porto	45	0
Revision	13 200	14 450
Föreningsmöten	2 973	4 479
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 520	40 965
Övriga förvaltningskostnader	12 576	2 981
Konsultarvoden*	0	6 250
Medlems- och föreningsavgifter	3 180	3 140
Summa övriga externa kostnader	73 952	74 436

* År 2022 avser juristkostnad

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 171	1 094
Övriga ränteintäkter	22	2
Utdelning MBF	16 800	14 400
Summa finansiella intäkter	<u>24 993</u>	<u>15 496</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 864 585	-1 706 599
Årets avskrivningar	-158 001	-157 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 022 586	-1 864 585
Utgående planenligt värde	<u>6 041 500</u>	<u>6 199 501</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>7 332 629</u>	<u>7 490 630</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	218 000	218 000
	<u>5 443 000</u>	<u>5 443 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	116 165
Årets anskaffningar/gymnustrustning	0	25 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	141 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 254	-97 756
Årets avskrivningar	-7 614	-12 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 868	-110 254
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>24 085</u>	<u>31 699</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	175	171
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>175</u>	<u>171</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,84	2024-03-30	1 820 000
Stadshypotek	4,84	2024-06-30	1 920 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 740 000
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			-3 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 540 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

4 000 000

4 000 000

Summa ställda säkerheter

4 000 000

4 000 000

Stockholmden dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Helena Stenberg
Ordförande

Mikael Fohrman

Eva Wiå

Vasilje Grujic

Gustav Ermell

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

ADD+ SUBTRACT AB

Börje Kraft
Auktoriserad revisor