

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF DREVAN*

*2025*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen DREVAN

Tid: Tisdagen den 19 maj 2026, kl. 18:00

Lokal: Möteslokalen

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.  
  
- Styrelsen informerar om pågående fiberinstallation, se bilaga.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Drevan**  
**Org nr 769615-6889**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2025-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning

		Vald till stämman
Mikael Fohrman	Ledamot	2026
Helena Stenberg	Ledamot	2026
Vasilje Grujic	Ledamot	2027
Rasmus Dufva	Ledamot	2026
Eva Wiå	Suppleant	2026

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. Identifierat underhåll till och med år 2030 på 1 057 335 kr. Avsättningen till fonden är i enlighet med underhållsplanen under dess livslängd.

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 m<sup>2</sup>, lokalyta (garage) 43 m<sup>2</sup>. Sammanlagd yta: 501 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 2 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

Under året har föreningen genomfört byte av bergvärmepump till en kostnad av 291 000 kr. Åtgärden finansierades genom egna medel.

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att årsavgifterna förblir oförändrade. Beslutet grundar sig på en stabil ekonomisk situation, en balanserad budget och sänkta räntekostnader, vilket innebär att föreningen bedömer att nuvarande avgiftsnivå är tillräcklig för att täcka driftskostnader och planerat underhåll.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	581 786	590 767	568 583	517 326
Resultat efter finansiella poster	kr	-24 575	-123 971	-12 687	-86 858
Soliditet	%	52	52	52	52
Likviditet	%	341	450	459	315
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 126	1 126	1 053	984
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 126	1 126		
Skuldsättning per kvm	kr	7 325	7 405	7 465	7 545
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 013	8 100	8 166	8 253
Energikostnad per kvm	kr	337	348	323	349
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,1	7,2	7,8	8,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,1	7,2		
Sparande per kvm	kr	341	272	289	240
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,67	87,32		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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.

**Uppllysning 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 inte är likviditetspåverkande samt under året genomförd underhåll och ökad räntekostnad. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

**Eget kapital**

	<u>Insats</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	417 638	-1 452 246	-123 971
Reservering till yttre fond			14 415	-14 415	
Ianspråktagande av yttre fond			-94 549	94 549	
Balansering av föregående års resultat				-123 971	123 971
Årets resultat					-24 575
Belopp vid årets utgång	4 628 000	615 698	337 504	-1 496 083	-24 575

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 496 051
Årets resultat	-24 575
	<hr/>
	-1 520 626

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	105 734
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-15 144
I ny räkning balanseras	-1 611 216
	<hr/>
	-1 520 626

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-24 575
Dispositioner	-90 590
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -115 165

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 428 094

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	581 785	590 767
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>581 785</b>	<b>590 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-251 661	-262 281
Periodiskt underhåll	5	-15 144	-94 549
Övriga externa kostnader	6	-67 883	-66 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 165	-165 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-514 853</b>	<b>-589 434</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 932</b>	<b>1 333</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	21 725	28 767
Räntekostnader		-113 232	-154 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 507</b>	<b>-125 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 575</b>	<b>-123 971</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 575</b>	<b>-123 971</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-24 575	-123 971
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		15 144	94 549
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-105 734	-14 415
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-115 165</b>	<b>-43 837</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 293 077	7 174 628
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 857	16 471
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 301 934</u>	<u>7 191 099</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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 303 134</b>	<b>7 192 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	401	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 747	13 576
Klientmedel i SHB		535 203	709 748
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>548 351</u>	<u>723 505</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>548 351</b>	<b>723 505</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 851 485</b>	<b>7 915 804</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 243 698	5 243 698
Fond för yttre underhåll		337 504	417 638
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 581 202</u>	<u>5 661 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 496 051	-1 452 214
Årets resultat		-24 575	-123 971
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 520 626</u>	<u>-1 576 185</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 060 576</b>	<b>4 085 151</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	3 670 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>0</u>	<u>3 670 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 670 000	40 000
Leverantörsskulder		14 621	18 814
Skatteskulder		0	2 970
Övriga skulder	13	1 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 112	98 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 790 909</u>	<u>160 653</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 851 485</b>	<b>7 915 804</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	66 933	1 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	180 165	165 615
Erhållen ränta	3 725	11 967
Erhållna utdelningar	18 000	16 800
Erlagd ränta	-113 232	-154 071
	<b>155 591</b>	<b>41 644</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	609	-2 119
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 193	65
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 449	7 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156 456</b>	<b>46 757</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-291 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-291 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-40 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-174 544</b>	<b>16 757</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>709 748</b>	<b>692 991</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>535 203</b>	<b>709 748</b>

## 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. Förskottbetalningar 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, uttrangeras 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 1,018%. 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**

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att årsavgifterna förblir oförändrade för år 2026. Beslutet grundar sig på en stabil ekonomisk situation och en balanserad budget.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	515 856	515 856
Hyror lokaler	29 000	25 000
Hyror parkering	57 600	57 600
Övriga hyresintäkter	12 000	12 000
Övriga intäkter*	2 830	26 796
Återförda reserveringar/återför arvode	0	215
<b>Brutto</b>	<b>617 286</b>	<b>637 467</b>
Hyresförluster vakanser lokaler/outhyrd lokal	-4 000	-20 000
Hyresförluster vakanser parkering	-9 000	-9 000
Övriga vakanser hyresförluster	-22 500	-17 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>581 786</u></b>	<b><u>590 767</u></b>

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.

**Not 4 Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	11 549	16 157
Reparationer, löpande underhåll	5 800	20 549
Elavgifter	107 767	124 682
Vatten och avlopp	61 298	49 895
Renhållning	18 888	7 720
Försäkringar	18 281	14 232
Kabel-TV / Internet	3 428	3 381
Övriga fastighetskostnader	6 860	7 810
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 791	17 855
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>251 662</u></b>	<b><u>262 281</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Upprustning gym	0	73 115
Byte UC	0	21 434
Byte elpatron	15 144	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>15 144</u></b>	<b><u>94 549</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	614	584
Revision	13 125	12 500
Föreningsmöten	0	2 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 710	43 240
Övriga förvaltningskostnader	6 254	4 735
Medlems- och föreningsavgifter	3 180	3 180
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>67 883</u></b>	<b><u>66 989</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 538	11 942
Övriga ränteintäkter	187	25
Utdelning MBF	18 000	16 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>21 725</u></b>	<b><u>28 767</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 064 086	8 064 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 180 587	-2 022 586
Årets avskrivningar	-172 551	-158 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 353 138	-2 180 587
Utgående planenligt värde	<u>6 001 948</u>	<u>5 883 499</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 129	1 291 129
Utgående planenligt värde	1 291 129	1 291 129
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>7 293 077</u></b>	<b><u>7 174 628</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 232 000	4 004 000
Taxeringsvärde mark	1 325 000	1 439 000
	<u>5 557 000</u>	<u>5 443 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 557 000	5 225 000
Lokaler	160 000	218 000
	<u>5 717 000</u>	<u>5 443 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	141 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 953	141 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 482	-117 868
Årets avskrivningar	-7 614	-7 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 096	-125 482
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>8 857</u></b>	<b><u>16 471</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	196	181
Skattefordringar	205	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>401</u></b>	<b><u>181</u></b>

**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	2,92	Rörligt	1 750 000
Stadshypotek	2,92	Rörligt	1 920 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 670 000
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			-3 630 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 470 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2025-12-31

2024-12-31

**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**

**Not 13 Övriga skulder**

2025-12-31

2024-12-31

Skulder till MBF

1 176

0

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**1 176**

**0**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-22.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Fohrman  
Ordförande

Vasilje Grujic  
Ledamot

Rasmus Dufva  
Ledamot

Helena Stenberg  
Ledamot

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

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**MIKAEL FOHRMAN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-24 08:18:09 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL FOHRMAN

Mikael Fohrman

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.191.123.158

**HELENA STENBERG** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-24 07:52:43 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA STENBERG

Helena Stenberg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 80.216.230.70

**VASILJE GUJIC** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-24 08:33:40 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VASILJE GRUJIC

Vasilje Gujic

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 90.130.50.188

**RASMUS DUFVA** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-27 09:52:33 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rasmus Kurt Joacim Dufva  
Olsson

Rasmus Dufva

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 90.130.52.251

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-04-27 16:35:12 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BÖRJE KRAFFT

Börje Kraft

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.76.55

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevan

Org.nr 769615-6889

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevan för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

---

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ♦ identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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.
- ♦ drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- ♦ utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ♦ utvärderar jag 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.

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

---

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Drevan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvars

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- ♦ på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**BÖRJE KRAFT** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-04-27 16:36:33 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BÖRJE KRAFFT

Börje Kraft

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.76.55

# **Motion till årsstämma i Brf Drevan 2026**

## **Fiberinstallation**

Styrelsen informerar om pågående fiberinstallation och önskar ge stämman en kort redovisning av styrelsens led i att framtidssäkra föreningen, allt för att säkerställa omfattning ,ekonomi och förankring i projektet.