

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisningen och övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning varför jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Malmö 21 / 5 2022

Peter Svensson

Årsredovisning

för

Brf Drivan

746000-0644

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Drivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vi är sammanlagt 38 hushåll. Huset är byggt 1939 och har varit bostadsrättsförening sedan dess. Föreningen är medlem i SBC, Svenskt BostadsrättsCentrum.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtta bostadsrätter överläts under 2021. Ingen avgiftshöjning har gjorts under året.

Renovering, underhåll och förbättringar

- Störningsärendet som pågått sedan 2017. Vi genomförde ytterligare en ljudmätning, på föreningens bekostnad, då den nya boende i lägenheten menade att den förra var bristfällig. För att undvika en juridisk process beslutade vi att betala den. Ljudmätningen i sig, precis som den förra, var godkänd.
- Två stycken gårdsdagar, en under våren samt en under hösten har genomförts. Där skedde bland annat städning av gården och den gemensamma toaletten. Dessutom klipptes de hängväxter som växer mot angränsande innergård.
- En arborist klippte våra buskar och träd på innergården.
- En hållare till avfallspåsar har köpts och installerats av styrelsen för att slippa ha avfallspåsar i tvättstugan.
- Vi har tagit in offerter för renovering och målning av fönster och dörrar. Planen var att genomföra det under slutet av 2021, men på uppmaning av målerifirman så föreslog de att arbetet skulle ske under våren 2022 för att undvika höst/vinter-väder. Vi tog under denna tid också beslutet, på grund av ekonomiska skäl, att enbart göra de mest ansatta fönstren (alltså de in mot innergården).
- Vi har genomfört besiktning av balkonger där de också genomförde okulär besiktning av fönster och tak.

PD 
KL 

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 3 juni 2021. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammanställning:

Ordförande	Kalle Lindholm
Styrelseledamot	Erica Lindqvist
Styrelseledamot	Linnéa Ljung
Styrelseledamot	Philip Dubois
Suppleant	Mia Jungskär
Revisor	Peter Svensson
Revisor, suppl.	Elna Ahlner
Valberedning	Vera Nyman och Malin Sjöstedt

Vid styrelsens konstituerande möte den 7 juli 2021 beslutades att styrelsemöten skulle hållas ungefär en gång i månaden.

Övrigt

Styrelsen 2021 vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på ett fortsatt gott engagemang och samarbete från samtliga boende i Drivan.

Tidigare års större underhållsåtgärder/installationer

2013 Ett antal balkongdörrar renoverades.

2014 Portarna mot gatan byttes ut.

2015 OVK genomfördes.

2017 Säkerhetsdörrar installerades till en majoritet av lägenheterna

2018 Postboxar installerades.

2019 EnergideklARATION togs fram

2020 Radonmätning utförd. Nya utemöbler inköpta.

PD EK BS
KL XX

Flerårsöversikt (Kr)	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter	1 477 151	1 479 792	1 479 792	1 452 792
Årets resultat	-1 511	-18 008	133 642	207 270
Soliditet (%)	12,94	12,74	10,43	8,57
Genomsn. årsavgift kr/kvm brf-yta	821	821	821	806
Genomsn. låneskuld kr/kvm objektsyta	2 552	2 979	3 409	3 448
Genomsn. räntekostnad (%)	1,15	1,12	1,20	1,16
Likvida medel	1 983 797	1 769 505	2 909 551	2 484 188

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1803 kvm

Objektsarea: 1803 kvm

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 014	440 648	218 986	495 531	-477 780	721 399
Disposition av föregående års resultat:				146 400	-146 400	0
Årets resultat					-1 511	-1 511
Belopp vid årets utgång	44 014	440 648	218 986	641 931	-625 691	719 888

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-624 180
årets förlust	-1 511
	-625 691

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-772 091
	-625 691

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PD
KL
ER
XX

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 477 151	1 479 792
Övriga rörelseintäkter		137 383	14 888
Summa rörelseintäkter		1 614 534	1 494 680
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-969 665	-892 241
Övriga externa kostnader	4	-175 404	-185 452
Personalkostnader	5	-61 110	-48 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-312 603	-325 982
Övriga rörelsekostnader		-41 537	0
Summa rörelsekostnader		-1 560 319	-1 452 563
Rörelseresultat		54 215	42 117
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 726	-60 125
Summa finansiella poster		-55 726	-60 125
Resultat efter finansiella poster		-1 511	-18 008
Årets resultat		-1 511	-18 008

PD
KL
XX

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 494 308

3 800 569

Inventarier, verktyg och installationer

7

19 028

25 370

Summa materiella anläggningstillgångar

3 513 336

3 825 939

Summa anläggningstillgångar

3 513 336

3 825 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

235

235

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 787

67 018

Summa kortfristiga fordringar

68 022

67 253

Kassa och bank

Kassa och bank

1 983 797

1 769 505

Summa kassa och bank

1 983 797

1 769 505

Summa omsättningstillgångar

2 051 819

1 836 758

SUMMA TILLGÅNGAR

5 565 155

5 662 697

PD ⁷⁵ EL
KL ~~xxx~~

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 014	44 014
Upplåtelseavgifter		218 986	218 986
Reservfond		440 648	440 648
Fond för yttre underhåll		641 931	495 531
Summa bundet eget kapital		1 345 579	1 199 179

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-624 180	-459 772
Årets resultat		-1 511	-18 008
Summa fritt eget kapital		-625 691	-477 780
Summa eget kapital		719 888	721 399

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 865 000
Summa långfristiga skulder		0	2 865 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 573 428	1 766 428
Leverantörsskulder		22 321	44 531
Skatteskulder		5 084	4 417
Övriga skulder	9	37 785	28 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	206 649	232 377
Summa kortfristiga skulder		4 845 267	2 076 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 565 155

5 662 697

PD
KL
KL
B
AZ

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad:

Helt avskriven

Fastighetsförbättringar:

4-5% (20-25 år)

Maskiner och inventarier

20% (5 år)

Specifikation till nyckeltal

Soliditet

Eget kapital / Balansomslutningen

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm

Månadsavgift x 12 / total boyta i kvm

Genomsnittlig låneskuld kr/kvm

Genomsn. banklån under året / total objektsyta

Genomsnittlig räntekostnad

Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året

Likvida medel

Bankmedel

Bostadsrättsyta

Summa yta som är bostadsrätter

Objektsarea

Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor

Not 2 Nettoomsättning

Per 31/12 2021 har en avgift på 821 kr/kvm om året tagits ut.

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 420 150	1 422 792
Bredbandsintäkter	57 001	57 000
	1 477 151	1 479 792

Övriga rörelseintäkter på 136 981 (14 888) kr avser pantsättnings-, överlåtelse- och andrahansuthyrningsutgifter samt försäkringsersättning.

PD-GR B
KL xx

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel köpta tjänster	70 170	68 416
Övriga köpta fastighetstjänster	38 909	0
Elavgifter	43 674	38 458
Värme	293 185	252 573
Vatten och avlopp	87 946	85 918
Renhållning	34 908	33 962
Fastighetsförsäkringar	13 235	13 007
Kabel-TV och bredband	69 304	69 191
Underhåll bostäder	41 544	89 870
Underhåll gemensamma utrymmen	92 189	160 990
Underhåll utvändigt	129 159	25 170
Övriga fastighetskostnader	0	385
Fastighetsskatt	55 442	54 302
	969 665	892 242

Underhåll av gemensamma utrymmen: Största kostnaderna avser vattenläcka på vinden 35 341 kr.

Underhåll utvändigt avser främst köpta tjänster för gårdsarbete.

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 38 st lägenheter * 1459 kr = 55 442 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	52 500	53 287
Övriga förvaltningskostnader	107 222	120 945
Övriga externa tjänster, bankkostnad etc	15 682	11 220
	175 404	185 452

I övriga förvaltningskostnader ingår juristkostnader med 93 570 kr (72 360 kr) avseende störningsärenden.

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	46 500	37 200
Sociala kostnader	14 610	11 688
Totala löner, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	61 110	48 888

PD
KL
PB
22

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad		0
Ingående anskaffningsvärden mark	430 000	430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 000	430 000
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar*	7 108 392	8 941 662
Omklassificeringar/utrangeringar	0	-1 833 270
Utgående anskaffningsvärde	7 108 392	7 108 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 737 824	-5 251 453
Omklassificeringar/utrangeringar		1 833 270
Årets avskrivningar	-306 261	-319 640
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 044 085	-3 737 823
Utgående redovisat värde	3 494 307	3 800 569
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	24 400 000	24 400 000

*Fastighetsförbättringar avser de större renoveringar som utförts i fastigheten fram till 2014, då nya regler infördes, och som aktiverats och behandlats som investeringar i fastigheten. De fastighetsförbättringar där avskrivningar fortfarande pågår är följande:

Förbättringsarbete	Utfört år	Fullt avskrivet år	Belopp
Omdragning el trapphus	2003	2022 (5% 20 år)	66 047
Byte stamventil till avloppsstammar	2004	2023 (5% 20 år)	99 458
Omdragning el källare	2004	2023 (5% 20 år)	68 818
Byte vatten och avloppsstammar	2007/08	2032 (4% 25 år)	4 915 861
Balkong och fasadrenovering	2010/11	2030 (5% 20 år)	1 958 208
SUMMA			7 108 392

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp av torkskåp skrivs av på 5 år (20% per år).

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	31 712	31 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 712	31 712
Ingående avskrivningar	-6 342	0
Årets avskrivningar	-6 342	-6 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 684	-6 342
Utgående redovisat värde	19 028	25 370

PD
KL
R
XX

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	1,30	2022-03-30	2 835 000	2 865 000
Stadshypotek AB	1,05	2022-03-30	1 738 428	1 766 428
			4 573 428	4 631 428
Kortfristig del av långfristig skuld			4 573 428	3 246 428

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2022. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga. Amortering på 58 000 kr är planerad år 2022.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskattat styrelsearvode	37 200	27 900
Skuld mottagna kravavgifter	0	60
Överbetald månadsavgift	585	585
	37 785	28 545

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter enl lag	11 688	8 766
Upplupna räntekostnader per den 31/12	6 194	6 260
Förutbetalda hyresintäkter	116 498	140 830
Leverantörsfakturor erhållna efter räkenskapsårets slut	72 268	76 521
	206 648	232 377

PD
KL 
 B

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 115 000	7 115 000
	7 115 000	7 115 000

Malmö 2022- 05-19

Kalle Lindholm
Ordförande



Linnéa Ljung



Erica Lindqvist



Philip Dubois

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-21



Peter Svensson
Revisor