

Årsredovisning

för

Brf Drivan

746000-0644

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Drivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Tre bostadsrätter överläts under 2022. 2% avgiftshöjning gjordes från 1/1 2022. Inga avgiftshöjningar för 2023 är planerade.

Renovering, underhåll och förbättringar

Under våren 2022 så genomförde vi fönsterrenovering av samtliga fönster mot innergården.

Efter beslut om att göra om samtliga fönster mot innergården tog styrelsen in flera offerter och beslutade sig för Roller Boys. Renoveringen pågick under lite mer än en månad under våren 2022, en stor del av kostnaden för detta projekt gick åt att hyra en byggställning.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under 2022

Vi hade sotare som gick igenom alla lägenheters ventilation, några lägenheter fick anmärkningar vid första inspektion men nu är alla 38 hushåll godkända!

Nytt klotterskydd samt ommålning på ytterfasadens botten del (hela föreningen)

Vår härliga läge nära parken och Möllevångstorget verkar göra oss till lätta offer för klotter - vi har som bekant ett avtal med en saneringsfirma som kommer och tar bort klotter titt som tätt. Det var däremot att förnya själva underlaget på nederdelen av huset som är värst drabbat. I samband med detta målades det även om.

Underhållsmurning av skorsten

I samband med fönsterrenovering upptäckte en snickare att skorstenen var i dåligt skick eftersom vi hade byggställningen på plats redan beslutade vi att underhålls mura direkt.

Två gårdsdagar

Under 2022 så hade vi två gårdsdagar, en under våren samt en under hösten har genomförts. Där skedde bland annat städning av gården, den gemensamma toaletten och gemensamma ytor i källaren. Vi klippte ner buskar och träd både på den gemensamma tomten och de hängväxter som vätter mot angränsande innergård.

Underhåll för 2023:

För 2023 har vi inga större inplanerade underhållsplaner.

Vår underhållsplan innehåller enbart systematiskt brandskyddsarbete, offerter behöver tas in (någon enstaka har tagits in än så länge) och företag bestämmas 2023. Utöver underhållsplanen så har vi under en längre tid planerat att köpa ett parasoll/tält/pergola till innergården. Det är nu köpt (maj 2023) Nya namntavlor till trappuppgång behövs.

Något som planeras att utredas är gemensamt elavtal och möjlighet till solceller i föreningen.

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 9 juni 2022. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammanställning:

Ordförande	Linnéa Ljung
Styrelseledamot	Erica Lindqvist
Styrelseledamot	Didier Defranoux
Styrelseledamot	Philip Dubois
Suppleant	Anna Wilroth
Revisor	Fredrik Borg, E&Y
Valberedning	Vera Nyman och Malin Sjöstedt

Vid styrelsens konstituerande möte den 8 augusti 2022 beslutades att styrelsemöten skulle hållas ungefär en gång i månaden.

Övrigt

Styrelsen 2022 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.

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	1 499 589	1 477 151	1 479 792	1 479 792
Årets resultat	-941 341	-1 511	-18 008	133 642
Soliditet (%)	neg	12,94	12,74	10,43
Genomsn. årsavgift kr/kvm brf-yta	832	821	821	821
Genomsn. låneskuld kr/kvm objektsyta	2 504	2 552	2 979	3 409
Genomsn. räntekostnad (%)	3,18	1,15	1,12	1,20
Likvida medel	1 342 938	1 983 797	1 769 505	2 909 551

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1803 kvm
Objektsarea: 1803 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift + reservfo	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 014	659 634	641 931	-625 691	-1 511	718 377
Disposition av föregående års resultat:			146 400	-147 911	1 511	0
Årets resultat					-941 341	-941 341
Belopp vid årets utgång	44 014	659 634	788 331	-773 602	-941 341	-222 964

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-772 091
årets förlust	-941 341
	-1 713 432
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	146 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 859 832
	-1 713 432

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 499 590	1 477 151
Övriga rörelseintäkter		2 380	137 383
Summa rörelseintäkter		1 501 970	1 614 534
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 885 408	-969 665
Övriga externa kostnader	4	-100 188	-175 404
Personalkostnader	5	-48 888	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-312 603	-312 603
Övriga rörelsekostnader		0	-41 537
Summa rörelsekostnader		-2 347 087	-1 560 319
Rörelseresultat		-845 117	54 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 225	-55 726
Summa finansiella poster		-96 224	-55 726
Resultat efter finansiella poster		-941 341	-1 511
Årets resultat		-941 341	-1 511

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 188 047	3 494 308
Inventarier, verktyg och installationer	7	12 686	19 028
Summa materiella anläggningstillgångar		3 200 733	3 513 336
Summa anläggningstillgångar		3 200 733	3 513 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		236	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 244	67 787
Summa kortfristiga fordringar		29 480	68 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 342 938	1 983 797
Summa kassa och bank		1 342 938	1 983 797
Summa omsättningstillgångar		1 372 418	2 051 819
SUMMA TILLGÅNGAR		4 573 151	5 565 155

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 014	44 014
Upplåtelseavgifter		218 986	218 986
Reservfond		440 648	440 648
Fond för yttre underhåll		788 331	641 931
Summa bundet eget kapital		1 491 979	1 345 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-772 091	-624 180
Årets resultat		-941 341	-1 511
Summa fritt eget kapital		-1 713 432	-625 691
Summa eget kapital		-221 453	719 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 747 000	0
Summa långfristiga skulder		2 747 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 768 428	4 573 428
Leverantörsskulder		31 583	22 321
Skatteskulder		8 627	5 084
Övriga skulder	9	38 769	37 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	200 197	206 649
Summa kortfristiga skulder		2 047 604	4 845 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 573 151	5 565 155

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.

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 442 654	1 420 150
Bredbandsintäkter	56 935	57 001
Övriga intäkter	2 380	14 210
	1 501 969	1 491 361

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel köpta tjänster	40 050	70 170
Övriga köpta fastighetstjänster	98 193	38 909
Elavgifter	61 315	43 674
Värme	297 671	293 185
Vatten och avlopp	101 405	87 946
Renhållning	35 537	34 908
Fastighetsförsäkringar	14 559	13 235
Kabel-TV och bredband	65 331	69 304
Underhåll bostäder	125 106	41 544
Underhåll gemensamma utrymmen	604 897	92 189
Underhåll utvändigt	379 656	129 159
Övriga fastighetskostnader	1 306	0
Fastighetsskatt	60 382	55 442
	1 885 408	969 665

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 38 st lägenheter * 1519 kr = 60 382 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	55 787	52 500
Övriga förvaltningskostnader	31 533	107 222
Övriga externa tjänster, bankkostnad etc	12 868	15 682
	100 188	175 404

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	37 200	46 500
Sociala kostnader	11 688	14 610
Totala löner, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	48 888	61 110

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	430 000	430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 000	430 000
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar*	7 108 392	7 108 392
Omklassificeringar/utrangeringar		0
Utgående anskaffningsvärde	7 108 392	7 108 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 494 307	-3 737 824
Årets avskrivningar	-306 261	-306 261
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 800 568	-4 044 085
Utgående redovisat värde	3 737 824	3 494 307
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	11 200 000
	30 000 000	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).

	2022	2021
Inköp	31 712	31 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 712	31 712
Ingående avskrivningar	-12 684	-6 342
Årets avskrivningar	-6 342	-6 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 026	-12 684
Utgående redovisat värde	12 686	19 028

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	1,302,7	2025-03-30	2 805 000	2 835 000
Stadshypotek AB	3,66	2023-03-30	1 710 428	1 738 428
			4 515 428	4 573 428
Kortfristig del av långfristig skuld			1 768 428	4 573 428

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2023. 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 2023.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskattat styrelsearvode	37 200	37 200
Överbetald månadsavgift	1 569	585
	38 769	37 785

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter enl lag	11 688	11 688
Upplupna räntekostnader per den 31/12	12 797	6 194
Förutbetalda hyresintäkter	109 988	116 498
Leverantörsfakturor erhållna efter räkenskapsårets slut	65 724	72 268
	200 197	206 648

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 115 000	7 115 000
	7 115 000	7 115 000

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnéa Ljung
Ordförande

Erica Lindqvist

Didier Defranoux

Philip Dubois

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

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PHILIP DUBOIS

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19891012xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-06-14 11:15:39 UTC



LINNÉA LJUNG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19950704xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2023-06-14 11:52:15 UTC



Didier Jean Paul Defranoux

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19720304xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-06-14 12:00:34 UTC



ERICA LINDQVIST

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19860407xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-06-14 12:15:24 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2023-06-14 13:32:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: G7JDV-FLWEW-831UO-ZBXCXV-4XLP2-5L4KY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>