

Årsredovisning

för

Brf Drivan

746000-0644

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Drivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Drivan (746000-0644) äger och förvaltar fastigheten Drivan 1 på Falsterbogatan 26 samt Trelleborgsgatan 1 i Malmö.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Säte

Fastighetsbeteckning

Drivan 1

Förvärv

1939

Kommun

Malmö

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 20 maj 2025. Styrelse och revisorer haft följande sammanställning, Sofia Jung valdes av årsstämman som suppleant men valde att avgå innan styrelsens konstituerande möte:

Ordförande	Kalle Lindholm
Styrelseledamot	Lina Svanberg
Styrelseledamot	Mia Jungskär
Styrelseledamot	Dick Nilsson
Suppleant	Eva Malmberg Beckman
Revisor	Fredrik Borg, Ernst & Young AB
Valberedning	Mimmi Claes Hagman och Magda Beckman

Vid den nya styrelsens konstituerande möte den 2 juni 2025, beslutades att styrelsemöten i normalfallet ska hållas en gång i månaden.

Händelser under året

3 bostäder har överlåtits under 2025. Avgående medlemmar under året var 4 och tillkommande medlemmar var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen.

4% avgiftshöjning gjordes från och med april 2025.

En avgiftshöjning med 4% från och med april 2026 är planerad.

Höjningarna har varit motiverade av stora ökningar av förvaltningskostnader. Bland annat har kostnader för el höjts med 7%, fjärrvärme 6% samt vatten/va 11%.

Renovering, underhåll och förbättringar

- Styrelsen sammanställde en skadebedömning av samtliga balkongdörrar, vilket resulterade i att 9 dörrar visade sig vara i behov av reparation och har getts nya yttre plåtpaneler.
- Reparation och målning av piskställningen har påbörjats av styrelsen.
- Lagning av dörr samt byte av koddosa på Falsterbogatan 26 har gjort efter vandalisering.
- Spolning och filmning av föreningens avloppstammar samt bottenplatta har beställts och genomförs i januari 2026.
- Gårdsdagar har anordnats både en på våren och en på hösten 2025. Där skedde bland annat städning av gården och trädgårdsarbete.
- En genomgång av övergivna cyklar har gjorts i samarbete med företaget ReBike.

Tidigare års större underhållsåtgärder/installationer

2003 Byte av elstammar

2007-2008 Spillvattenstammar relinade och tappvattenstammar utbyta

2010-2011 Totalrenovering av balkonger samt fasadrenovering

2013 Ett antal balkongdörrar renoverades.

2014 Portarna mot gatan byttes ut.

2016 OVK genomfördes.

2017 Säkerhetsdörrar installerades till en majoritet av lägenheterna

2018 Postboxar installerades.

2019 Energideklaration togs fram

2020 Radonmätning utförd. Nya utemöbler inköpta.

2022 Fönsterrenovering av samtliga fönster in mot innergården.

2022 OVK genomfördes

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 630	1 571	1 519	1 500
Årets resultat	59	106	-78	-941
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	904	871	843	832
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 407	2 440	2 472	2 504
Skuldränta (%)	3	3	3	2
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	230	128	-58
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	304	295	297	255
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

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	1 081 131	-2 084 116	106 052	-193 285
Disposition av föregående års resultat:				106 052	-106 052	0
Yttre fond			180 000	-180 000		0
Årets resultat					59 074	59 074
Belopp vid årets utgång	44 014	659 634	1 261 131	-2 158 064	59 074	-134 211

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 158 064
årets vinst	59 074
	-2 098 990

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	289 000
i ny räkning överföres	-2 387 990
	-2 098 990

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 629 832	1 570 599
Övriga rörelseintäkter		8 150	18 822
Summa rörelseintäkter		1 637 982	1 589 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-995 615	-874 054
Övriga externa kostnader	4	-117 381	-109 685
Personalkostnader	5	-47 309	-32 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-294 544	-309 302
Summa rörelsekostnader		-1 454 849	-1 325 633
Rörelseresultat		183 133	263 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 215	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 274	-157 764
Summa finansiella poster		-124 059	-157 736
Resultat efter finansiella poster		59 074	106 052
Årets resultat		59 074	106 052

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 287 587	2 582 131
Summa materiella anläggningstillgångar		2 287 587	2 582 131
Summa anläggningstillgångar		2 287 587	2 582 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 166	52 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 186	59 554
Summa kortfristiga fordringar		118 352	111 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 204 089	1 800 125
Summa kassa och bank		2 204 089	1 800 125
Summa omsättningstillgångar		2 322 441	1 911 832
SUMMA TILLGÅNGAR		4 610 028	4 493 963

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		1 261 131	1 081 131
Summa bundet eget kapital		1 964 779	1 784 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 158 064	-2 084 116
Årets resultat		59 074	106 052
Summa fritt eget kapital		-2 098 989	-1 978 064
Summa eget kapital		-134 211	-193 285
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 624 928	0
Summa långfristiga skulder		1 624 928	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 715 000	4 399 428
Leverantörsskulder		115 372	15 809
Skatteskulder		7 311	3 739
Övriga skulder		420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	281 207	268 272
Summa kortfristiga skulder		3 119 310	4 687 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 610 028	4 493 963

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		59 074	106 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		294 544	309 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		353 618	415 354
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 632	-92 225
Förändring av leverantörsskulder		99 563	9 380
Förändring av kortfristiga skulder		16 914	2 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		463 463	335 128
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-59 500	-58 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-59 500	-58 000
Årets kassaflöde		403 963	277 128
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 800 125	1 522 997
Likvida medel vid årets slut		2 204 088	1 800 125

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).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar	20-25 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 572 832	1 513 599
Bredbandsintäkter	57 000	57 000
Övriga intäkter	8 150	18 822
	1 637 982	1 589 421

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel köpta tjänster	23 856	140
Övriga köpta fastighetstjänster	87 515	74 545
Elavgifter	61 732	63 196
Värme	351 808	341 090
Vatten och avlopp	133 812	127 890
Renhållning	23 560	20 416
Fastighetsförsäkringar	17 407	16 291
Kabel-TV och bredband	83 469	67 586
Underhåll bostäder	4 415	12 930
Underhåll gemensamma utrymmen	71 482	24 414
Underhåll utvändigt	71 047	65 827
Övriga fastighetskostnader	0	450
Fastighetsskatt	65 512	59 280
	995 615	874 055

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 38 st lägenheter * 1724 kr = 65 512 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvoden	73 263	62 500
Övriga förvaltningskostnader	42 814	33 740
Övriga externa tjänster, bankkostnad etc	1 304	13 445
	117 381	109 685

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 200	24 800
Sociala kostnader	10 109	7 792
Totala löner, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	47 309	32 592

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	7 108 392	7 108 392
Ingående anskaffningsvärden mark	430 000	430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 538 392	7 538 392
Ingående avskrivningar	-4 956 261	-4 653 303
Årets avskrivningar	-294 544	-302 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 250 805	-4 956 261
Utgående redovisat värde	2 287 587	2 582 131
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	12 600 000
	36 600 000	30 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek, Lån 495881	2,7	2025-03-30	0	2 745 000
Stadshypotek, Lån 671969	3,652	2025-03-28	0	1 654 428
Stadshypotek, Lån 781105	3,35	2026-03-30	2 715 000	0
Stadshypotek, Lån 781106	3,61	2028-03-30	1 624 928	0
			4 339 928	4 399 428
Kortfristig del av långfristig skuld			2 775 000	4 399 428

Amortering på 60 000 kr är planerad år 2025.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2026.

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.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet styrelsearvode	37 200	37 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 688	11 688
Upplupna räntekostnader	15 159	12 521
Övriga upplupna kostnader	85 725	79 918
Förutbetalda intäkter	131 435	126 945
	281 207	268 272

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 115 000	7 115 000
	7 115 000	7 115 000

Årsredovisningen beslutades 2026-

Malmö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kalle Lindholm
Ordförande

Lina Svanberg
Ledamot

Dick Nilsson
Ledamot

Mia Jungskär
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

KALLE LINDHOLM

ÅR - VD / Styrelseledamot

På uppdrag av: Fredrik Borg

Serienummer: 5e192ba4cfa6e0[...]2193897895559

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-05-11 11:51:48 UTC



Dick Ensio Nilsson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 37545f5d9dce43[...]ea65d01fbbe26

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-05-12 04:04:01 UTC



LINA SVANBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: ae66189bb8ff9[...]81e7e7492855b

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-05-12 12:11:01 UTC



Mia Jungskär

ÅR - VD / Styrelseledamot



Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.