

# Brf Drivan 5

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



Årsredovisning för  
**Brf Drivan 5**  
769621-8838  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Drivan 5, 769621-8838, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karolina Degerman	Ordförande	2024
Bengt Seehagen	Ledamot	2024
Maria Thilander	Ledamot	2024
Malin Hansson Reuter	Ledamot	2024
Patrik Andersson	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Andreas Helmersson	Suppleant	2024
--------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
------------------	----------------------	--

#### Valberedning

Patrick Olsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Drivan 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Trelleborgsgatan 9 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
2 st	14 st

Total tomtarea:	805 kvm
Total bostadsarea:	886 kvm
- varav bostadsrättsarea:	831 kvm
- varav hyresrättsarea:	55 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning & väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Hisselektra	Serviceavtal hissar

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 758 kr och planerat underhåll för 270 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-06-02 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 256 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 289 kr/kvm. För kommande underhåll där det bland annat ingår - Byte av fläkt torkrum, översyn och åtgärd av problem som finns i tvättstugan, kranar samt avrinningsfunktionen bakom tvättmaskinerna. - Målning av båda trapphusen.

Tidigare utfört underhåll

	År
Ombyggnation hissar	2023
Åtgärder efter OVK, Målning port,	2022
Putslagning och målning tvättstuga, Lagning av glasblock källare	2022
Relining, Byte av belysning i entrén.	2021
Byte av ljusdon till gården, Målning cykelskjul	2021
Spolning och filmning av rör	2020
Byte av fjärrvärmeväxlare	2019
Takbyte, Åtgärder efter OVK	2016
Ny torktumlare	2015

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme & varm- & kallvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv, bredband och ett brf tillägg för försäkringen.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 121	874	800	761
Resultat efter finansiella poster	-39	-141	-1 669	-285
Förändring av underhållsfond	-14	206	-592	128
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	121	-201	-931	-267
Sparande, kr / kvm	425	56	224	-28
Soliditet (%)	50	50	50	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 236	953	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	91	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 129	868	843	795
Bostadshyra, kr / kvm	1 459	1 459	1 390	1 390
Driftskostnad, kr / kvm	430	620	445	413
Energikostnad, kr / kvm	269	268	254	222
Ränta, kr / kvm	288	172	112	113
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	289	283	27	273
Lån, kr / kvm	10 364	10 398	10 432	8 747
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 050	11 086	11 122	9 326
Räntekänslighet (%)	9	12	-	-
Snittränta (%)	2,78	1,65	1,07	1,29

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 256 242</b>	<b>206 353</b>	<b>-3 090 897</b>	<b>-141 226</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-141 226	141 226
Avsättning till underhållsfond		256 000	-256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 000	270 000	
Årets resultat				-39 137
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 256 242</b>	<b>192 353</b>	<b>-3 218 123</b>	<b>-39 137</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 232 123
Årets resultat före fondförändring	-39 137
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 000
Summa över/underskott	-3 257 260

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-3 257 260</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 018 272	801 791
Övriga rörelseintäkter	3	102 632	72 361
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 120 904</b>	<b>874 152</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-679 807	-637 659
Övriga externa kostnader	7	-83 861	-79 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-145 860	-145 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-909 528</b>	<b>-863 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 376</b>	<b>10 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 026	247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 539	-152 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 513</b>	<b>-152 201</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 137</b>	<b>-141 226</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 137</b>	<b>-141 226</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	18 031 880	18 177 740
Summa materiella anläggningstillgångar		18 031 880	18 177 740
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 031 880	18 177 740
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		11 997	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 508	15 803
Summa kortfristiga fordringar		31 505	16 756
<b>Kassa och bank</b>	12	489 592	411 457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		521 097	428 213
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 552 977	18 605 953

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 256 242	12 256 242
Underhållsfond		192 353	206 353
Summa bundet eget kapital		12 448 595	12 462 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 218 123	-3 090 897
Årets resultat		-39 137	-141 226
Summa fritt eget kapital		-3 257 260	-3 232 123
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 191 335</b>	<b>9 230 472</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 045 000	9 182 500
Summa långfristiga skulder		7 045 000	9 182 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 137 500	30 000
Leverantörsskulder		26 415	27 608
Skatteskulder		3 266	2 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	149 461	133 069
Summa kortfristiga skulder		2 316 642	192 981
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 552 977</b>	<b>18 605 953</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	211 376	10 975
Avskrivningar	145 860	145 860
	<b>357 236</b>	<b>156 835</b>
Erhållen ränta	5 026	247
Erlagd ränta	-255 539	-152 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>106 723</b>	<b>4 634</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 750	8 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 162	6 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>108 135</b>	<b>19 924</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 830 000
Amortering av låneskulder	-30 000	-4 860 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>78 135</b>	<b>-10 076</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>411 457</b>	<b>421 533</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>489 592</b>	<b>411 457</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	938 016	721 535
Hyror bostäder	80 256	80 256
<b>Summa</b>	<b>1 018 272</b>	<b>801 791</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	75 084	68 709
Debiterade tillval	14 256	1 485
Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
Övriga intäkter	11 979	959
<b>Summa</b>	<b>102 632</b>	<b>72 361</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 11 979 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 789
Ventilation, installationer	16 841	-
El, installationer	-	1 558
Hiss	11 917	36 022
<b>Summa</b>	<b>28 758</b>	<b>43 369</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 465
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 880
Hiss	270 000	-
Huskropp, fönster	-	28 302
<b>Summa</b>	<b>270 000</b>	<b>44 647</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 424	24 304
Teknisk förvaltning	-	70 340
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	2 555
Besiktningkostnader	1 874	99 917
Serviceavtal	9 185	9 185
Förbrukningsmaterial	1 945	135
El	47 801	51 847
Uppvärmning	158 369	135 411
Vatten och avlopp	31 761	49 756
Avfallshantering	18 263	22 564
Försäkringar	10 394	14 096
Kabel-TV	16 814	15 248
Bredband	59 219	54 285
<b>Summa</b>	<b>381 049</b>	<b>549 643</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 496
Tele och post	1 080	1 040
Ekonomisk förvaltning	45 680	44 760
Övriga förvaltningskostnader	8 873	8 951
Revision	23 900	18 850
Bankkostnader	628	662
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 100	2 100
Övriga externa kostnader	1 600	799
<b>Summa</b>	<b>83 861</b>	<b>79 658</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Summa</b>	-	-
<b>Summa</b>	-	-

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	145 860	145 860
<b>Summa</b>	<b>145 860</b>	<b>145 860</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 588 662	14 588 662
-Mark	4 904 473	4 904 473
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 493 135</b>	<b>19 493 135</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 315 395	-1 169 535
	-1 315 395	-1 169 535
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-145 860	-145 860
	-145 860	-145 860
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 461 255</b>	<b>-1 315 395</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 031 880</b>	<b>18 177 740</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 127 407	13 273 267
Mark	4 904 473	4 904 473
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	19 508	15 803
<b>Summa</b>	<b>19 508</b>	<b>15 803</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	489 592	411 457
<b>Summa</b>	<b>489 592</b>	<b>411 457</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 137 500	30 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 045 000	9 182 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 182 500</b>	<b>9 212 500</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 182 500	9 212 500
<b>Summa</b>	<b>9 182 500</b>	<b>9 212 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,08 %	2024-06-19	2 197 500	-	30 000	2 137 500
Swedbank	1,10 %	2025-09-25	2 215 000	-	-	2 215 000
Swedbank	4,28 %	2027-09-24	2 215 000	-	-	2 215 000
Swedbank	4,29 %	2027-09-24	2 615 000	-	-	2 615 000
<b>Summa</b>			<b>9 242 500</b>	<b>-</b>	<b>30 000</b>	<b>9 182 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 766	5 822
Förutbetalda intäkter	78 618	80 071
Upplupna revisionsarvoden	21 500	18 100
Upplupna driftskostnader	43 577	29 076
<b>Summa</b>	<b>149 461</b>	<b>133 069</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 700 000	10 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 700 000</b>	<b>10 700 000</b>

**Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karolina Degerman  
Styrelseordförande

Bengt Seehagen

Maria Thilander

Malin Hansson Reuter

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor





**Ekonomisk - Bokslut**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 07:51AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)






**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
660BD0320F9E9  
APR 05 2024 07:51AM

Deltagare



Apr 02 2024 11:39AM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 03:39PM	Karolina Deerman granskade dokumentet:
Apr 03 2024 01:01PM	 KAROLINA DEGERMAN signerade dokumentet
Apr 02 2024 06:41PM	Bengt Seehagen granskade dokumentet:
Apr 02 2024 06:43PM	 Bengt Per Ola Seehagen signerade dokumentet
Apr 02 2024 12:10PM	Maria Thilander granskade dokumentet:
Apr 02 2024 12:22PM	 MARIA THILANDER signerade dokumentet
Apr 02 2024 06:41PM	Malin Hansson Reuter granskade dokumentet:
Apr 04 2024 04:33PM	 Malin Lisa Ulrika Hansson Reuter signerade dokumentet
Apr 04 2024 09:13PM	Patrik Andersson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 09:25PM	 Patrik Mattias Andersson signerade dokumentet
Apr 05 2024 07:15AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:51AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 07:51AM	Dokumentet har signerats





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan 5, org.nr 769621-8838

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drivan 5 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Drivan 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Ekonomisk - Övrigt**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 07:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
660C02A6367F1  
APR 05 2024 07:50AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 02 2024 03:06PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Apr 02 2024 03:56PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 05 2024 07:50AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 05 2024 07:50AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

