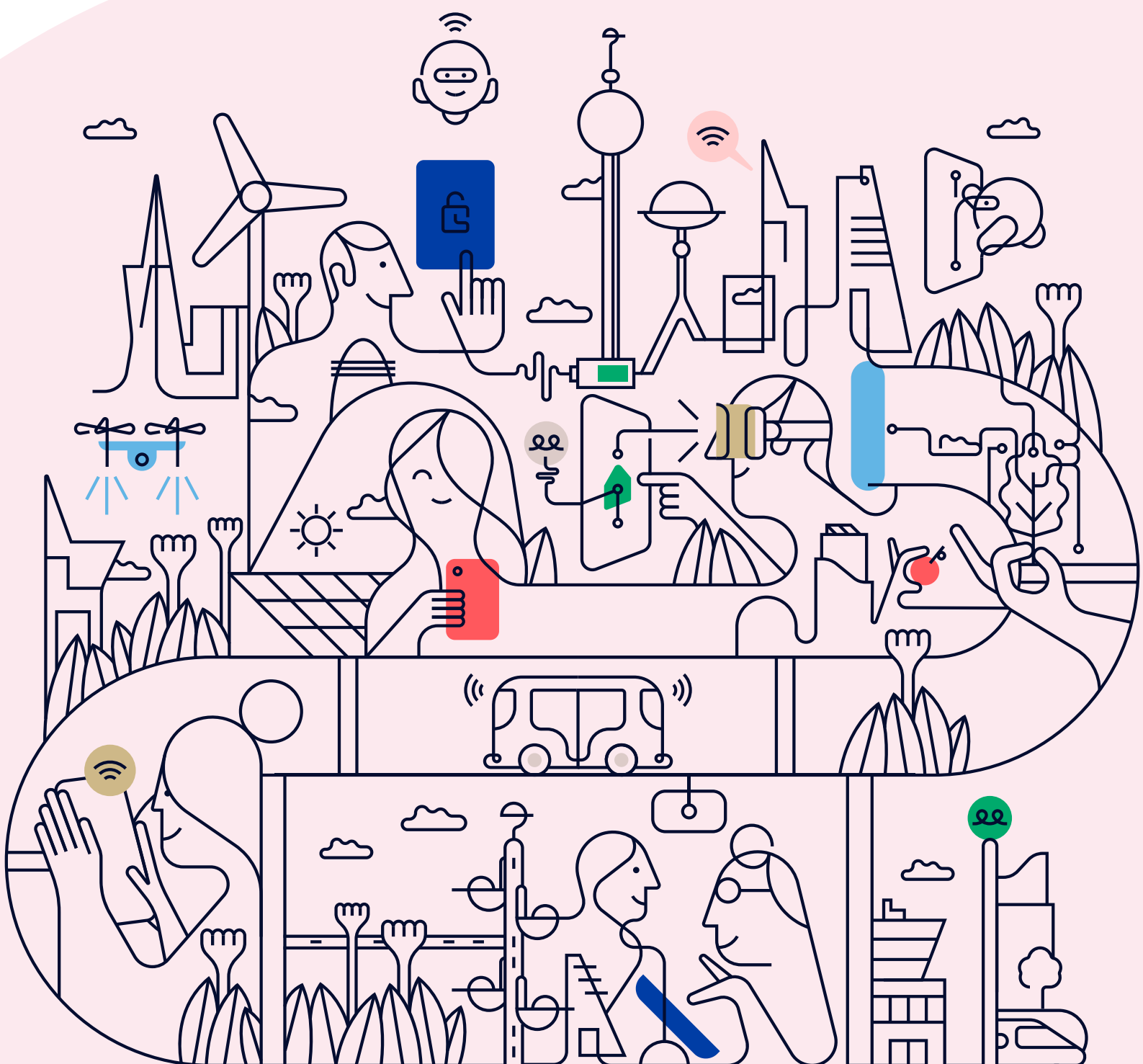




Välkommen till årsredovisningen för Brf Drevvikshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åbro 2	2006	Stockholm
Källvreten 8	2006	Stockholm

Fastigheterna är upplåten med tomträtt.

Fastigheten Åbro 2 är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2025-10-01. Upplåtelsen gäller från 2006-01-01. Ny upplåtelse påbörjas 2065-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år

Fastigheten Källvreten 8 är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2026-01-01. Upplåtelsen gäller från 2006-01-01. Ny upplåtelse påbörjas 2066-01-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 674 kvm. Byggnadernas totalyta är 4674 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Broman	Ordförande
Peter Ravström	Sekreterare
Ingegärd Linnea Ternstedt	Kassör
Carl Roland Persson	Styrelseledamot
Virginia Cheung	Styrelseledamot
Anders Jansson	Suppleant
Daniel Sandin	Suppleant
Sergio German Roth Estensoro	Suppleant

Valberedning

Annelie Warrebäck sammankallande, Roger Chang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Lindqvist Extern revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen för Brf Drevvikshöjden får härmed ange årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens artonde räkenskapsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter 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.

FÖRENINGENS TOMTRÄTT

Föreningen har sedan 20 april 2006 tomträtten till fastigheterna Ekebergabacken 6-8, Åbro 2 (tidigare Perstorp 4) och Ekebergabacken 2a-2b, Källvreten 8 (tidigare Perstorp 5) Stockholms Kommun.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter består av ett flerbostadshus med fem (5) våningar (Åbro 2) och ett flerbostadshus med sex (6) våningar (Källvreten 8) med totalt 63 bostadsrätter. Lägenhetsfördelning: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 38 st 3 rok och 1 st 4 rok.

Föreningen disponerar 46 öppna parkeringsplatser.

VÄSENTLIGA SERVITUT

Föreningen har ett belastande servitut. Det ger Stockholms Stad rätt att nyttja områden inom fastigheterna för allmän gång- och cykelväg med tillhörande belysning och ledningar.

Föreningen har två förmånsservitut. Dessa ger föreningen rätt att nyttja väg och kulvert inom fastigheten Perstorp 1. Avtal om drift och underhåll av vägen ska träffas mellan tomträttsinnehavarna/ägarna till belastad fastighet och förmånsfastigheterna.

FÖRVALTNING

Föreningen har avtal med K G Bergqvist Byggservice AB avseende teknisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC) avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har under året utfört sedvanliga styrelsearbeten avseende förvaltning av fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

FASTIGHETSLÅN

Föreningen lån är placerade till villkor som framgår av not 15.

Föreningen har tagit hjälp av Finopti för omförhandling av våra lån. Under november 2023 har tre (3) lån värda 39,9 milj kr omförhandlats från Nordea till Handelsbanken.

Ett lån om 21 milj kr till tre (3) år bunden ränta till 4,34% ränta.

Två lån om 19 milj kr Stibor tre (3) mån löpande till 4,37% ränta

FASTIGHETSAVGIFT

Fastigheterna har färdigställts och har åsatts värdeår 2006.

Fastigheterna har full fastighetsavgift.

ÅRSAVGIFTER

Genomsnittlig årsavgift är 930 kr/kvm.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4% och 2023-08-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Omplacering av lån från Nordea till Handelsbanken.

Nytt avtal med SpecialRengöringar Soprumshygien tecknades november 2023.

Övriga uppgifter

Luftfilter är utdelade till samtliga lägenheter, november 2023.

Brandsyn är utförd enligt SBA:s regelverk.

Samtliga sopkärl har högtryckstvättats, november 2023.

Parkeringskän finns redovisad på föreningens hemsida.

7 nyhetsbrev för 2023 har delats ut till medlemmarna. Medlemmarna har dessutom meddelats nyheter på vår Facebooksida och vår hemsida.

Projektet med laddstolpar vid våra parkeringsplatser har tillfälligt avstannat. Återupptas när det ekonomiska läget är mer gynnsamt.

Vår tidigare ordförande Börje Sinnby gick bort i mars 2023 efter en längre tids sjukdom.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 549 560	4 147 309	4 128 459	4 065 444
Resultat efter fin. poster	-1 156 498	58 237	335 226	306 224
Soliditet (%)	65	65	65	64
Yttre fond	2 345 268	2 349 324	2 152 324	2 051 434
Taxeringsvärde	131 200 000	131 200 000	97 400 000	97 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	930	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 557	8 557	8 635	8 960
Skuldsättning per kvm totalyta	8 557	8 557	8 635	8 960
Sparande per kvm totalyta	64	348	364	379
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	24	17	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	93	115	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	27	25
Energikostnad per kvm totalyta	173	145	160	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	0,98	-	-
Räntekänslighet (%)	9,20	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Orsaken till underskottet i årets bokslut kan förklaras med ökade räntekostnader i en omfattning som vida översteg budgeterad kostnad, samtidigt som avgiftshöjningar under året inte i motsvarande grad svarade mot den ökade räntekostnaden. Avgiftshöjningen under bokslutsåret uppgick till 19%.

För att klara räntekostnaderna så beslutades om ytterligare en avgiftshöjning. Denna gång med 9% från 1/1 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	25 038 000	-	-	25 038 000
Upplåtelseavgifter	49 987 000	-	-	49 987 000
Fond, yttre underhåll	2 349 324	-4 056	0	2 345 268
Balanserat resultat	-1 000 983	62 293	0	-938 690
Årets resultat	58 237	-58 237	-1 156 498	-1 156 498
Eget kapital	76 431 578	0	-1 156 498	75 275 080

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-938 690
Årets resultat	-1 156 498
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-2 095 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-197 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	87 500
Balanseras i ny räkning	-2 204 688

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 549 560	4 147 309
Övriga rörelseintäkter	3	20 446	2 000
Summa rörelseintäkter		4 570 006	4 149 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 419 046	-2 025 467
Övriga externa kostnader	9	-307 345	-236 606
Personalkostnader	10	-81 387	-73 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 369 068	-1 367 239
Summa rörelsekostnader		-4 176 845	-3 702 431
RÖRELSERESULTAT		393 161	446 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 648	4 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 568 307	-393 037
Summa finansiella poster		-1 549 659	-388 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 156 498	58 237
ÅRETS RESULTAT		-1 156 498	58 237

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	113 478 967	114 848 035
Summa materiella anläggningstillgångar		113 478 967	114 848 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 478 967	114 848 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 432	30 506
Övriga fordringar	13	2 789 288	2 349 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 759	154 419
Summa kortfristiga fordringar		2 952 479	2 534 370
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 232	12 999
Summa kassa och bank		13 232	12 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 965 711	2 547 369
SUMMA TILLGÅNGAR		116 444 678	117 395 404

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 025 000	75 025 000
Fond för yttre underhåll		2 345 268	2 349 324
Summa bundet eget kapital		77 370 268	77 374 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-938 690	-1 000 983
Årets resultat		-1 156 498	58 237
Summa fritt eget kapital		-2 095 188	-942 746
SUMMA EGET KAPITAL		75 275 080	76 431 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 011 801	0
Summa långfristiga skulder		21 011 801	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 982 010	39 993 811
Leverantörsskulder		206 660	197 565
Skatteskulder		195 804	132 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	773 324	639 520
Summa kortfristiga skulder		20 157 798	40 963 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 444 678	117 395 404

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	393 161	446 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 369 068	1 367 239
	1 762 229	1 814 117
Erhållen ränta	18 648	4 396
Erlagd ränta	-1 543 535	-348 632
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 342	1 469 881
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	134 419	-241 414
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	181 001	77 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 761	1 305 591
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	135 304
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-364 696
ÅRETS KASSAFLÖDE	552 761	940 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 175 440	1 234 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 728 201	2 175 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drevvikshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 346 202	3 935 161
Hyresintäkter p-plats	194 600	192 500

Pantsättningsavgift	2 625	19 562
Överlåtelseavgift	3 834	0
Vidarefakturerade kostnader	2 300	0
Öres- och kronutjämning	-1	87
Summa	4 549 560	4 147 309

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	19 446	0
Övriga intäkter	1 000	2 000
Summa	20 446	2 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	34 008	30 660
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 244	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	196 081	147 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 236
Larm och bevakning	1 688	4 553
Städning enligt avtal	75 845	80 091
Hissbesiktning	4 908	0
Brandskydd	5 962	12 713
Gårdkostnader	0	193
Gemensamma utrymmen	0	6 450
Sophantering	30 368	13 984
Garage/parkering	0	625
Snöröjning/sandning	171 524	119 718
Serviceavtal	58 650	76 943
Mattvätt/Hyrmattor	8 783	7 327
Förbrukningsmaterial	22 333	29 839
Summa	626 393	539 330

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	6 223
Dörrar och lås/porttele	9 969	3 532
Övriga gemensamma utrymmen	9 702	0
VVS	46 253	13 789
Värmeanläggning/undercentral	3 375	0
Elinstallationer	0	3 426
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 208
Hissar	167 358	21 926
Fönster	0	721
Mark/gård/utemiljö	0	24 801
Summa	236 657	77 626

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	193 438
Hiss	87 500	0
Fasader	0	7 618
Summa	87 500	201 056

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	68 582	110 271
Uppvärmning	569 399	432 814
Vatten	168 552	136 879
Sophämtning/renhållning	95 747	95 639
Summa	902 280	775 603

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 772	71 567
Självrisk	11 621	0
Tomträttsavgäld	272 900	272 900
Kabel-TV	51 132	46 372
Fastighetsskatt	154 791	41 013
Summa	566 216	431 852

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 371
Tele- och datakommunikation	42 439	13 978
Inkassokostnader	1 497	1 673
Revisionsarvoden extern revisor	14 250	12 525
Fritids och trivselkostnader	1 639	610
Föreningskostnader	8 070	5 100
Förvaltningsarvode enl avtal	94 874	92 212
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	1 290
Administration	9 552	52 637
Konsultkostnader	109 755	46 680
Bostadsrätterna Sverige	6 530	6 530
Föreningsavgifter	7 447	0
Summa	307 345	236 606

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 500	60 000
Övriga arvoden	5 000	6 500
Arbetsgivaravgifter	9 887	6 620
Summa	81 387	73 120

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 565 451	392 013
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 856	962
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	1 568 307	393 037

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 950 000	127 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 950 000	127 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 101 965	-11 734 726
Årets avskrivning	-1 369 068	-1 367 239
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 471 033	-13 101 965
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 478 967	114 848 035
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark	38 200 000	38 200 000
Summa	131 200 000	131 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	53 526	41 211
Klientmedel	0	1 131 072
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	20 793	20 793
Övriga kortfristiga fordringar	0	125 000
Transaktionskonto	1 665 749	0
Borgo räntekonto	1 049 220	1 031 369
Summa	2 789 288	2 349 445

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	104 975
Förutbet försäkr premier	39 100	36 676
Förutbet kabel-TV	13 434	12 768
Förutbet tomträtt	68 225	0
Summa	120 759	154 419

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-11-27	4,40 %	10 057 296	10 057 296
Handelsbanken	2024-12-23	4,39 %	8 924 714	8 924 714
Handelsbanken	2026-12-30	4,34 %	21 011 801	21 011 801
Summa			39 993 811	39 993 811
Varav kortfristig del			18 982 010	39 993 811

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 993 811 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	67 949	23 930
Uppl kostnad Städning entrepr	6 255	7 789
Uppl kostn el	8 166	16 646
Uppl kostnad Värme	86 438	82 829
Uppl kostn räntor	90 647	65 875
Uppl kostn vatten	27 904	25 135
Uppl kostnad Sophämtning	0	11 993
Uppl kostnad arvoden	32 000	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 840	9 897
Förutbet hyror/avgifter	443 125	363 926
Summa	773 324	639 520

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

ÅRSavgifter

Mot bakgrund av höjda abonnemangsavgifter och fortsatt stigande räntor beslöt styrelsen att höja medlemsavgifterna med 9% inför kommande år.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Roland Persson
Styrelseledamot

Ingegärd Linnea Ternstedt
Kassör

Jörgen Broman
Ordförande

Peter Ravström
Sekreterare

Virginia Cheung
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev AB
Peter Lindqvist
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2024 19:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.03.2024 12:43

DOCUMENT ID:

BkL6rLKWJR

ENVELOPE ID:

SkxpBIt-y0-BkL6rLKWJR

DOCUMENT NAME:

Brf Drevikshöjden, 769613-7426 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ravström peter.ravstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 12:46 27.03.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/21) IP: 80.216.145.134
2. JÖRGEN BROMAN jrgen.broman@telia.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 17:43 27.03.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/22) IP: 178.31.161.184
3. Ingegärd Linnea Ternstedt ingegard.ternstedt@live.se	 Signed Authenticated	28.03.2024 08:16 27.03.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/20) IP: 94.255.241.233
4. VIRGINIA CHEUNG cheung.virginia@yahoo.com	 Signed Authenticated	29.03.2024 14:51 29.03.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/11) IP: 94.234.118.39
5. ROLAND PERSSON crollep17@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2024 18:27 29.03.2024 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/17) IP: 176.10.159.210
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	29.03.2024 19:24 29.03.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden, org.nr 769613-7426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.
- 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.
- 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 föreningens 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 en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 för Bostadsrättsföreningen Drevvikshöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed 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 ansvar

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2024 19:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.03.2024 12:43

DOCUMENT ID:

Sy_aH8YbJR

ENVELOPE ID:

SyTr8FW10-Sy_aH8YbJR

DOCUMENT NAME:

Brf Drevikshöjden RB - 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	29.03.2024 19:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10)
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	29.03.2024 19:26	Low	IP: 217.211.252.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed