



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drevvikshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källvreten 8	2006	Stockholm
Åbro 2	2006	Stockholm

Fastigheten 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 4 674 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Inga-Britt Sinnby, sammankallande
Birgitta Persson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Högtrycksspolning av avloppsstammar inkl kök- och badrumsavlopp
Ommålning fasader och dörrar, miljöstuga

2018 ● Högtrycksspolning av avloppsstammar

2015-2016 ● Byte av fasad. Bägge fastigheterna

Planerade underhåll

2023-2072 ● Följer underhållsplanen

Avtal med leverantörer

Städavtal	KEAB-gruppen
Fastighetslån	Handelsbanken
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Teknisk förvaltning	Anders Bergqvist Byggsercie AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)

Övrig verksamhetsinformation

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 3rok och 1 st 4 rok.

Föreningen disponerar 46 öppna parkeringsplatser.

VÄSENTLIGA SERVITUT

Föreningen har ett belastande servitut. Det ger Stockholm Stad rätt att utnyttja 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.

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt styrelsearbete avseende förvaltning av fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

FASTIGHETSLÅN

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

Föreningen har tagit hjälp av Finopti för omförhandling av våra lån.

I november 2024 omförhandlades ett (1) lån om 10 milj i Handelsbanken till ett (1) år bunden ränta till 2,46% ränta.

I december 2024 omförhandlades ett (1) lån om 9 milj i Handelsbanken till ett (1) år bunden ränta till 2,69% ränta.

ÅRSAVGIFTER

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

OVK genomfördes under januari 2024 i bägge fastigheterna. Godkänt utlåtande är uppsatt på anslagstavla i entréerna.

Besiktning av brandsäkerhet enligt ELSÄK-FS 2022:3 har utförts i bägge fastigheterna under juni 2024.

Ny programvara som nyttjar 4G/5G-nätet installerad för styrning av framledningstemperatur i värmesystemet. Gamla 2G/3G-nätet, som tidigare använts släcks under 2025.

Övriga uppgifter

Luftfilter är utdelade till samtliga lägenheter, november 2024.

Brandsyn utförs enligt SBA:s regelverk.

Samtliga sopkärl har högtryckstvättats, senast i november 2024.

Parkeringskön finns redovisad på föreningens hemsida.

4 nyhetsbrev har under 2024 distribuerats till medlemmarna. Medlemmarna får även nyheter via vår hemsida och Facebooksida.

Projektet med laddstolpar vid p-platser har tills vidare avstannat, i väntan på ett mer gynnsamt ekonomiskt läge.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 342 929	4 549 560	4 147 309	4 128 459
Resultat efter fin. poster	-366 818	-1 156 498	58 237	335 226
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	2 454 768	2 345 268	2 349 324	2 152 324
Taxeringsvärde	131 200 000	131 200 000	131 200 000	97 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 097	930	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	95,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 553	8 557	8 557	8 635
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 553	8 557	8 557	8 635
Sparande per kvm totalyta, kr	235	64	348	364
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	24	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	122	93	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	36	29	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	173	145	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	3,91	0,98	-
Räntekänslighet (%)	7,80	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 vid förlust

Trots att årets budget innebar ett minusresultat på 247 640 kr så valde styrelsen att inte balansera resultatet med höjda avgifter.

Detta med tanke på att styrelsen redan inför 2024 höjt avgiften med totalt 28% och därmed kände att vi inte kunde belasta våra medlemmar med ytterligare höjningar inför kommande budgetår 2024. Skälet till beslutet var att styrelsen bedömde att vi har en god likviditet och ett bra kassaflöde som inte äventyrar vår betalningsförmåga.

Vår totala förlust blev till slut – 366 818 kr.

Den ökade differensen härrör sig till största del på att vi beslöt att genomföra miljöanpassade åtgärder med ny armaturering i källarutrymmen, som på lång sikt innebär kostnadsbesparingar och även åtgärdande av brister efter genomförd elsäkerhetsbesiktning. Detta samt tillkommande drift/underhållsåtgärder, är också en del av det ökade underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	25 038 000	-	-	25 038 000
Upplåtelseavgifter	49 987 000	-	-	49 987 000
Fond, yttre underhåll	2 345 268	109 500	-	2 454 768
Balanserat resultat	-938 690	-1 265 998	-	-2 204 688
Årets resultat	-1 156 498	1 156 498	-366 818	-366 818
Eget kapital	75 275 080	0	-366 818	74 908 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 204 688
Årets resultat	-366 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-2 571 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 041
Balanseras i ny räkning	-2 475 465

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 342 929	4 549 560
Övriga rörelseintäkter	3	0	20 446
Summa rörelseintäkter		5 342 929	4 570 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 316 742	-2 419 046
Övriga externa kostnader	9	-269 716	-307 345
Personalkostnader	10	-90 423	-81 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 369 068	-1 369 068
Summa rörelsekostnader		-4 045 949	-4 176 845
RÖRELSERESULTAT		1 296 980	393 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 076	18 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 682 874	-1 568 307
Summa finansiella poster		-1 663 798	-1 549 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 818	-1 156 498
ÅRETS RESULTAT		-366 818	-1 156 498

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	112 109 899	113 478 967
Summa materiella anläggningstillgångar		112 109 899	113 478 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 109 899	113 478 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 853	42 432
Övriga fordringar	13	3 606 250	2 789 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 227	120 759
Summa kortfristiga fordringar		3 803 330	2 952 479
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	13 232
Summa kassa och bank		0	13 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 803 330	2 965 711
SUMMA TILLGÅNGAR		115 913 229	116 444 678

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 025 000	75 025 000
Fond för yttre underhåll		2 454 768	2 345 268
Summa bundet eget kapital		77 479 768	77 370 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 204 688	-938 690
Årets resultat		-366 818	-1 156 498
Summa fritt eget kapital		-2 571 507	-2 095 188
SUMMA EGET KAPITAL		74 908 261	75 275 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 011 801	21 011 801
Summa långfristiga skulder		21 011 801	21 011 801
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 966 924	18 982 010
Leverantörsskulder		125 737	206 660
Skatteskulder		202 797	195 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	697 709	773 324
Summa kortfristiga skulder		19 993 167	20 157 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 913 229	116 444 678

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 296 980	393 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 369 068	1 369 068
	2 666 048	1 762 229
Erhållen ränta	19 076	18 648
Erlagd ränta	-1 746 208	-1 543 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	938 916	237 342
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 777	134 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-86 211	181 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	760 928	552 761
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-15 086	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 086	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	745 842	552 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 728 201	2 175 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 474 043	2 728 201

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 127 012	4 346 202
Hysesintäkter p-plats	193 482	194 600
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	9 168	2 625
Överlåtelseavgift	12 657	3 834
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	0	2 300
Öres- och kronutjämnning	16	-1
Summa	5 342 929	4 549 560

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	19 446
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	0	20 446

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	34 008	34 008
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 406	16 244
Fastighetsskötsel gård enl avtal	147 000	196 081
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 347	0
Larm och bevakning	0	1 688
Städning enligt avtal	76 768	75 845
Hissbesiktning	5 248	4 908
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 750	0
Brandskydd	6 249	5 962
Gemensamma utrymmen	1 818	0
Sophantering	31 251	30 368
Snöröjning/sandning	123 509	171 524
Serviceavtal	59 918	58 650
Mattvätt/Hyrmattor	13 177	8 783
Förbrukningsmaterial	11 084	22 333
Summa	598 534	626 393

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	5 335	9 969
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 702
VVS	72 845	46 253
Värmeanläggning/undercentral	0	3 375
Hissar	20 431	167 358
Skador/klotter/skadegörelse	2 625	0
Summa	101 236	236 657

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	65 541	0
Hiss	0	87 500
Fasader	30 500	0
Summa	96 041	87 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	70 812	68 582
Uppvärmning	615 531	569 399
Vatten	210 670	168 552
Sophämtning/renhållning	109 784	95 747
Summa	1 006 797	902 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 808	75 772
Självrisk	0	11 621
Tomträttsavgäld	272 900	272 900
Kabel-TV	53 736	51 132
Fastighetsskatt	102 690	154 791
Summa	514 134	566 216

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	59 879	42 439
Inkassokostnader	2 596	1 497
Revisionsarvoden extern revisor	16 325	14 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 156	1 639
Föreningskostnader	8 156	8 070
Förvaltningsarvode enl avtal	108 816	94 874
Överlåtelsekostnad	20 060	7 352
Pantsättningskostnad	15 480	3 940
Administration	4 290	9 552
Konsultkostnader	23 669	109 755
Bostadsrätterna Sverige	0	6 530
Föreningsavgifter	7 383	7 447
Summa	269 716	307 345

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 000	66 500
Löner till kollektivanst	5 000	0
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	20 423	9 887
Summa	90 423	81 387

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 682 874	1 565 451
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 856
Summa	1 682 874	1 568 307

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 950 000	127 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 950 000	127 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 471 033	-13 101 965
Årets avskrivning	-1 369 068	-1 369 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 840 101	-14 471 033
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 109 899	113 478 967
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	111 414	53 526
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	20 793	20 793
Transaktionskonto	2 404 541	1 665 749
Borgo räntekonto	1 069 501	1 049 220
Summa	3 606 250	2 789 288

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 789	0
Förutbet försäkr premier	45 711	39 100
Förutbet kabel-TV	13 502	13 434
Förutbet tomträtt	68 225	68 225
Summa	148 227	120 759

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	2,46 %	10 042 210	10 057 296
Handelsbanken	2026-12-30	4,34 %	21 011 801	21 011 801
Handelsbanken	2025-12-30	2,69 %	8 924 714	8 924 714
Summa			39 978 725	39 993 811
Varav kortfristig del			18 966 924	18 982 010

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 978 725 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-201	67 949
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	24 500	0
Uppl kostnad Städning entrepr	6 499	6 255
Uppl kostn el	7 771	8 166
Uppl kostnad Värme	84 772	86 438
Uppl kostn räntor	27 313	90 647
Uppl kostn vatten	34 820	27 904
Uppl kostnad Sophämtning	16 159	0
Uppl kostnad arvoden	32 000	32 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 725	10 840
Förutbet hyror/avgifter	443 351	443 125
Summa	697 709	773 324

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att från 1/2 2025 höja p-platshyran med 50 kr/mån. Ny avgift för p-plats blir fortsättningsvis 400 kr/mån.

Underskrifter

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

Stockholm

Ingegärd Linnea Ternstedt
Kassör

Jörgen Broman
Ordförande

Peter Ravström
Sekreterare

Virginia Cheung
Styrelseledamot

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

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 10:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:27

DOCUMENT ID:

SygBKNAoTJe

ENVELOPE ID:

S1GNtERipJl-SygBKNAoTJe

DOCUMENT NAME:

Brf Drevvikshöjden, 769613-7426 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ravström peter.ravstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 11:28 03.04.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.16
2. Ingegärd Linnea Ternstedt ingegard.ternstedt@live.se	Signed Authenticated	03.04.2025 13:41 03.04.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.93.134
3. BERTIL JÖRGEN BROMAN jrgen.broman@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:39 03.04.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.230.232
4. VIRGINIA CHEUNG cheung.virginia@yahoo.com	Signed Authenticated	08.04.2025 07:17 08.04.2025 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.41.50
5. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	08.04.2025 10:49 08.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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:

08.04.2025 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 11:27

DOCUMENT ID:

H1LDF4Rjpyx

ENVELOPE ID:

rkLKNCs61e-H1LDF4Rjpyx

DOCUMENT NAME:

Brf Drevvikshöjden - RB-2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 10:51 08.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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