

Årsredovisning

för

Brf Drivan

746000-0644

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Drivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 30 maj 2024, då Isak Radomski och Teodor Bergqvist valde att lämna sina uppdrag i styrelsen - men valdes till valberedning. Lina Svanberg, Dick Nilsson och Kalle Lindholm valdes in som nya medlemmar i styrelsen.

Ordförande	Kalle Lindholm
Styrelseledamot	Elin Landén
Styrelseledamot	Mia Jungskär
Styrelseledamot	Lina Svanberg
Styrelseledamot	Dick Nilsson
Suppleant	Eva Beckman
Revisor	Fredrik Borg, E&Y
Valberedning	Teodor Bergqvist & Isak Radomski

Vid den nya styrelsens konstituerande möte den 10 juni 2024, beslutades att styrelsemöten i normalfallet ska hållas en gång i månaden.

Händelser under året

8 bostäder har överlåtits under 2024. Avgående medlemmar under året var 11 och tillkommande medlemmar var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen.

3% avgiftshöjning gjordes från och med april 2024.

En avgiftshöjning med 4% från och med april 2025 är planerad.

Renovering, underhåll och förbättringar

Inlett ett arbete med balkongdörrarna som vetter mot Falsterbogatan och Trelleborgsgatan då vissa behöver renoveras.

Planterade ett körsbärsträd på innergården.

Anordnat två gårdsdagar - en på våren och en på hösten.

Den röda dörren in till trapphuset på Trelleborgsgatan 1A har åtgärdats då den slagit igen väldigt hårt

En mindre vattenläcka på vinden har åtgärdats. Dick Nilsson isolerade röret efteråt.

Bytt låskolv på dörren till pannrummet för att kunna kopiera upp nya nycklar till den och dela ut till de som behövt (ex. Bredablick och E.ON).

Inledde en översikt över våra bankkonton för att få bättre koll och placera en del.

Övrigt

Vi har organiserat bland våra pantbrev för att få bättre koll på dem eftersom det har varit lite rörigt bland dem.

Tidigare års större underhållsåtgärder/installationer

2013 Ett antal balkongdörrar renoverades.

2014 Portarna mot gatan byttes ut.

2016 OVK genomfördes.

2017 Säkerhetsdörrar installerades till en majoritet av lägenheterna

2018 Postboxar installerades.

2019 Energideklaration togs fram

2020 Radonmätning utförd. Nya utemöbler inköpta.

2022 Fönsterrenovering av samtliga fönster in mot innergården.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	1 571	1 519	1 500	1 477
Årets resultat	106	-78	-941	-2
Soliditet (%)	neg	neg	neg	13
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	843	832	821
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 440	2 472	2 504	2 537
Skuldränta (%)	3	3	2	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	128	-58	173
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	297	255	236
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1803 kvm
Objektsarea: 1803 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift + reservfo	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 014	659 634	934 731	-1 859 832	-77 884	-299 337
Disposition av föregående års resultat:				-77 884	77 884	0
Yttre fond			146 400	-146 400		0
Årets resultat					106 052	106 052
Belopp vid årets utgång	44 014	659 634	1 081 131	-2 084 116	106 052	-193 285

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 084 116
årets vinst	106 052
	-1 978 064

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	180 000
i ny räkning överföres	-2 158 064
	-1 978 064

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 570 599	1 519 376
Övriga rörelseintäkter		18 822	16 432
Summa rörelseintäkter		1 589 421	1 535 808
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-874 054	-971 848
Övriga externa kostnader	4	-109 685	-129 068
Personalkostnader	5	-32 592	-48 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-309 302	-309 300
Summa rörelsekostnader		-1 325 633	-1 459 104
Rörelseresultat		263 788	76 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 764	-154 589
Summa finansiella poster		-157 736	-154 588
Resultat efter finansiella poster		106 052	-77 884
Årets resultat		106 052	-77 884

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 582 131	2 885 089
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	6 344
Summa materiella anläggningstillgångar		2 582 131	2 891 433
Summa anläggningstillgångar		2 582 131	2 891 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 153	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 554	19 259
Summa kortfristiga fordringar		111 707	19 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 800 125	1 522 997
Summa kassa och bank		1 800 125	1 522 997
Summa omsättningstillgångar		1 911 832	1 542 479
SUMMA TILLGÅNGAR		4 493 963	4 433 912

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 014	44 014
Upplåtelseavgifter		218 986	218 986
Reservfond		440 648	440 648
Fond för yttre underhåll		1 081 131	934 731
Summa bundet eget kapital		1 784 779	1 638 379

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 084 116	-1 859 832
Årets resultat		106 052	-77 884
Summa fritt eget kapital		-1 978 064	-1 937 716
Summa eget kapital		-193 285	-299 337

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 745 000
Summa långfristiga skulder		0	2 745 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 399 428	1 712 428
Leverantörsskulder		15 809	6 429
Skatteskulder		3 739	7 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 272	261 542
Summa kortfristiga skulder		4 687 248	1 988 249

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 493 963

4 433 912

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		106 052	-77 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		309 302	309 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		415 354	231 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-92 225	9 998
Förändring av leverantörsskulder		9 380	-25 154
Förändring av kortfristiga skulder		2 619	21 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		335 128	238 059
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-58 000	-58 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-58 000	-58 000
Årets kassaflöde		277 128	180 059
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 522 997	1 342 938
Likvida medel vid årets slut		1 800 125	1 522 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar	20-25 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldränta (%)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 513 599	1 462 626
Bredbandsintäkter	57 000	56 750
Övriga intäkter	18 822	3 413
Elstöd	0	13 019
	1 589 421	1 535 808

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	140	2 245
Övriga köpta fastighetstjänster	74 545	78 451
Elavgifter	63 196	67 834
Värme	341 090	354 347
Vatten och avlopp	127 890	113 169
Renhållning	20 416	37 116
Fastighetsförsäkringar	16 291	15 489
Kabel-TV och bredband	67 586	78 243
Underhåll bostäder	12 930	17 248
Underhåll gemensamma utrymmen	24 414	38 467
Underhåll utvändigt	65 827	108 857
Övriga fastighetskostnader	450	0
Fastighetsskatt	59 280	60 382
	874 055	971 848

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 38 st lägenheter * 1630 kr = 61 940 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	62 500	60 541
Övriga förvaltningskostnader	33 740	66 769
Övriga externa tjänster, bankkostnad etc	13 445	1 758
	109 685	129 068

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 800	37 200
Sociala kostnader	7 792	11 688
Totala löner, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	32 592	48 888

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	31 712	31 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 712	31 712
Ingående avskrivningar	-25 368	-19 026
Årets avskrivningar	-6 344	-6 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 712	-25 368
Utgående redovisat värde	0	6 344

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	7 108 392	7 108 392
Ingående anskaffningsvärden mark	430 000	430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 538 392	7 538 392
Ingående avskrivningar	-4 653 303	-4 350 345
Årets avskrivningar	-302 958	-302 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 956 261	-4 653 303
Utgående redovisat värde	2 582 131	2 885 089
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	30 000 000	30 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,7	2025-03-30	2 745 000	2 775 000
Stadshypotek	3,652	2025-03-28	1 654 428	1 682 428
			4 399 428	4 457 428
Kortfristig del av långfristig skuld			4 399 428	1 712 428

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2025. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga. Amortering på 60 000 kr är planerad år 2025.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet styrelsearvode	37 200	37 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 688	11 688
Upplupna räntekostnader	12 521	12 968
Övriga upplupna kostnader	79 918	99 520
Förutbetalda intäkter	126 945	100 166
	268 272	261 542

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 115 000	7 115 000
	7 115 000	7 115 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kalle Lindholm
Ordförande

Lina Svanberg

Dick Nilsson

Elin Landén

Mia Jungskär

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

E&Y AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

LARS KALLE LINDHOLM

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 5e192ba4cfa6e0[...]2193897895559

IP: 134.25.xxx.xxx

2025-04-23 06:36:32 UTC



Dick Ensio Nilsson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 37545f5d9dce43[...]ea65d01fbbe26

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-04-23 08:06:18 UTC



MIA JUNGSKÄR

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 977643f9261b24[...]6ad0a0d64b5f1

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-04-23 11:45:24 UTC



ELIN LANDÉN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 3b56fd79a3de16[...]cdd07d35f1534

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-04-24 09:13:52 UTC



LINA SVANBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: ae66189bb8ff9[...]81e7e7492855b

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-24 09:32:32 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 750a20d400bfff[...]78be0e04a8d66

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 10:06:22 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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