



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Drevvikshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2025-08-01 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 Åbro 2 är upplåten med tomträtt.

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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 4 675 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 674 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Ravström	Sekreterare
Daniel Sandin	Styrelseledamot
Ingegärd Linnea Ternstedt	Kassör
Jörgen Broman	Ordförande
Virginia Cheung	Styrelseledamot
Sergio German Roth Estensoro	Suppleant
Anders Jansson	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 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2015-2016 ● Byte av fasad. Bägge fastigheterna
- 2018 ● Högtrycksspolning av avloppsstammar
- 2024 ● Högtrycksspolning av avloppsstammar inkl kök- och badrumsavlopp  
Ommålning fasader och dörrar, miljöstuga
- 2025 ● Byte av ljuskällor i utvändig belysning från kvicksilver till LED

### Planerade underhåll

- 2023-2072 ● Följer underhållsplanen

### Avtal med leverantörer

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

### Övrig verksamhetsinformation

#### FÖRENINGENS TOMTRÄTT

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

Lägenhetsfördelning är: 3 st 1 rok, 21 st 2 rok, 38 st 3 rok samt 1 st 4 rok.

Förening disponerar 46 st öppna parkeringsplatser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

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

I november 2025 omförhandlades ett lån om 9 milj i Handelsbanken till två (2) år bundet till 2,53% ränta.

I november omförhandlades även ett lån om 10 milj i Handelsbanken till ett (1) år löpande Stibor 3 mån till 2,27% ränta.

#### Förändringar i avtal

Leasingavtal för hjärtstartare i entré Ekebergabacken 2b och 6 upphandlat i februari.

Avtal avseende värmeoptimering av fjärrvärmedistribution upphandlat i december.

#### Övriga uppgifter

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

Luftfilter är utdelade till samtliga lägenheter i november.

Månatlig brandsyn utförs enligt SBA:s regelverk.

Samtliga sopkärl har högtryckstvättats i november.

Parkeringskön är redovisad på föreningens hemsida.

4 st nyhets brev har under året distribuerats till medlemmarna. Information lämnas också till medlemmar via vår hemsida och även via föreningens Facebooksida.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 451 998	5 342 929	4 549 560	4 147 309
Resultat efter fin. poster	-1 223 333	-366 818	-1 156 498	58 237
Soliditet (%)	64	65	65	65
Yttre fond	2 470 727	2 454 768	2 345 268	2 349 324
Taxeringsvärde	135 600 000	131 200 000	131 200 000	131 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 097	1 097	930	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	96	95,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 553	8 553	8 557	8 557
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 553	8 553	8 557	8 557
Sparande / kvm totalyta, kr	270	235	64	348
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	15	15	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	132	122	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	45	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	192	173	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	4,21	3,91	-
Räntekänslighet (%)	7,80	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

Årets underskott härrör sig till övervägande del av övergången från redovisning enligt K2- metoden till redovisning enligt K3.

Till viss del kan underskottet även förklaras med att driftskostnader översteg budgeterad kostnad med ca 10%.

Föreningen har trots detta god likviditet och ett bra kassaflöde.

För att få balans i framtida budget beslöt styrelsen att höja avgiften med 5% inför 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	25 038 000	-	-	25 038 000
Upplåtelseavgifter	49 987 000	-	-	49 987 000
Fond, yttre underhåll	2 454 768	-96 041	112 000	2 470 727
Balanserat resultat	-2 204 688	-270 777	-112 000	-2 587 466
Årets resultat	-366 818	366 818	-1 223 333	-1 223 333
<b>Eget kapital</b>	<b>74 908 261</b>	<b>0</b>	<b>-1 223 333</b>	<b>73 684 928</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 475 466
Årets resultat	-1 223 333
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 810 799</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 810 799</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 451 999	5 342 929
Övriga rörelseintäkter	3	11 340	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 463 339</b>	<b>5 342 929</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 433 862	-2 316 742
Övriga externa kostnader	9	-268 059	-269 716
Personalkostnader	10	-109 084	-90 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 485 392	-1 369 068
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 296 397</b>	<b>-4 045 949</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>166 942</b>	<b>1 296 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 980	19 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 398 256	-1 682 874
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 390 276</b>	<b>-1 663 798</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 223 333</b>	<b>-366 818</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 223 333</b>	<b>-366 818</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	109 624 507	112 109 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 624 507</b>	<b>112 109 899</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 624 507</b>	<b>112 109 899</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 394	48 853
Övriga fordringar	13	4 968 896	3 606 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 775	148 227
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 194 065</b>	<b>3 803 330</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 194 065</b>	<b>3 803 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 818 572</b>	<b>115 913 229</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 025 000	75 025 000
Fond för yttre underhåll		2 470 727	2 454 768
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 495 727</b>	<b>77 479 768</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 587 466	-2 204 688
Årets resultat		-1 223 333	-366 818
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 810 799</b>	<b>-2 571 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 684 928</b>	<b>74 908 261</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 924 714	21 011 801
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 924 714</b>	<b>21 011 801</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 054 011	18 966 924
Leverantörsskulder		185 962	125 737
Skatteskulder		211 302	202 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	757 655	697 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 208 930</b>	<b>19 993 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 818 572</b>	<b>115 913 229</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>166 942</b>	<b>1 296 980</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 485 392	1 369 068
	<b>2 652 334</b>	<b>2 666 048</b>
Erhållen ränta	7 980	19 076
Erlagd ränta	-1 406 581	-1 746 208
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 253 734</b>	<b>938 916</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 556	-91 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 001	-86 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 377 179</b>	<b>760 928</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-15 086
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-15 086</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 377 179</b>	<b>745 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 474 043</b>	<b>2 728 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 851 222</b>	<b>3 474 043</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Drevvikshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,41 %
Yttertak	7,30 %
Fasader	2,83 %
Balkonger	2,83 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,74 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	12,52 %
Ventilation	43,81 %
El	2,74 %
Hissar	2,58 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 127 008	5 127 012
Hysesintäkter p-plats	218 500	193 482
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	4 674	9 168
Överlåtelseavgift	12 274	12 657
Administrativ avgift	1 127	539
Vidarefakturerade kostnader	88 415	0
Öres- och kronutjämning	1	16
<b>Summa</b>	<b>5 451 999</b>	<b>5 342 929</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 340	0
<b>Summa</b>	<b>11 340</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 680	34 008
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 476	23 406
Fastighetsskötsel gård enl avtal	134 750	147 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 874	42 347
Städning enligt avtal	73 555	76 768
Hissbesiktning	5 420	5 248
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 750
Brandskydd	6 870	6 249
Gårdkostnader	731	0
Gemensamma utrymmen	349	1 818
Sophantering	32 575	31 251
Snöröjning/sandning	75 001	123 509
Serviceavtal	34 790	59 918
Serviceavtal, hissar	58 310	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 761	13 177
Förbrukningsmaterial	23 768	11 084
<b>Summa</b>	<b>525 910</b>	<b>598 534</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	36 114	5 335
Övriga gemensamma utrymmen	2 490	0
VVS	-2 970	72 845
Elinstallationer	23 880	0
Hissar	66 213	20 431
Fönster	16 240	0
Skador/klotter/skadegörelse	87 609	2 625
<b>Summa</b>	<b>229 576</b>	<b>101 236</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	65 541
Fasader	0	30 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>96 041</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	91 465	70 812
Uppvärmning	695 309	615 531
Vatten	237 041	210 670
Sophämtning/renhållning	120 481	109 784
<b>Summa</b>	<b>1 144 296</b>	<b>1 006 797</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 435	84 808
Tomträttsavgäld	278 025	272 900
Kabel-TV	54 008	53 736
Fastighetsskatt	108 612	102 690
<b>Summa</b>	<b>534 080</b>	<b>514 134</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 434	1 107
Tele- och datakommunikation	40 691	59 879
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	463	2 596
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 476	16 325
Styrelseomkostnader	1 800	800
Fritids och trivselkostnader	939	1 156
Föreningskostnader	7 406	8 156
Förvaltningsarvode enl avtal	120 745	108 816
Överlåtelsekostnad	10 290	20 060
Pantsättningskostnad	10 585	15 480
Administration	8 326	4 290
Konsultkostnader	8 119	23 669
Bostadsrätterna Sverige	6 530	0
Föreningsavgifter	7 505	7 383
<b>Summa</b>	<b>268 059</b>	<b>269 716</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	94 709	65 000
Löner till kollektivanst	6 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	8 375	20 423
<b>Summa</b>	<b>109 084</b>	<b>90 423</b>

Föreningen har haft 1 anställd

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 398 115	1 682 874
Kostnadsränta skatter och avgifter	141	0
<b>Summa</b>	<b>1 398 256</b>	<b>1 682 874</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	127 950 000	127 950 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>127 950 000</b>	<b>127 950 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 840 101	-14 471 033
Årets avskrivning	-2 485 392	-1 369 068
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 325 493</b>	<b>-15 840 101</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 624 507</b>	<b>112 109 899</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark	33 600 000	38 200 000
<b>Summa</b>	<b>135 600 000</b>	<b>131 200 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	113 445	111 414
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 229	20 793
Transaktionskonto	3 792 830	2 404 541
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 501
<b>Summa</b>	<b>4 968 896</b>	<b>3 606 250</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 176	20 789
Förutbet försäkr premier	47 718	45 711
Förutbet kabel-TV	13 731	13 502
Förutbet tomträttsavgäld	81 150	68 225
<b>Summa</b>	<b>172 775</b>	<b>148 227</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,27 %	10 042 210	10 042 210
Handelsbanken	2026-12-30	4,34 %	21 011 801	21 011 801
Handelsbanken	2027-12-01	2,53 %	8 924 714	8 924 714
<b>Summa</b>			<b>39 978 725</b>	<b>39 978 725</b>
Varav kortfristig del			31 054 011	18 966 924

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	16 498	-201
Uppl kostnad Fastskött entrepr	12 250	24 500
Uppl kostnad Städning entrepr	7 030	6 499
Uppl kostn el	7 804	7 771
Uppl kostnad Värme	92 701	84 772
Uppl kostn räntor	18 988	27 313
Uppl kostn vatten	39 242	34 820
Uppl kostnad Sophämtning	18 032	16 159
Uppl kostnad arvoden	46 667	32 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 663	20 725
Förutbet hyror/avgifter	467 042	443 351
Beräkn arvode revision	16 738	0
<b>Summa</b>	<b>757 655</b>	<b>697 709</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En beslutad avgiftshöjning med 5% trädde ikraft 1/1 2026. En energioptimerande åtgärd avseende minskning av energikostnad för fjärrvärme installeras under våren.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

---

Daniel Sandin  
Styrelseledamot

---

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.

---

BOREV Revision AB  
Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 13:00

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 19.03.2026 16:23

**DOCUMENT ID:**

Skm1Sctq-g

**ENVELOPE ID:**

Hk7JHcF9-g-Skm1Sctq-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Drevvikshöjden, 769613-7426 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

4db039ae5457a9f75b466e624288185490f6e731524c99

982dd42fb1e50f437926ddfa48e8aafbc095c3448d1aee5

5c9518bd04b2b0407e04203a4eb00aa4678

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Peter Ravström</b> peter.ravstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:25 19.03.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.42.125
<b>2. Ingegärd Linnea Ternstedt</b> ingegard.ternstedt@live.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 17:36 19.03.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.137.89
<b>3. JÖRGEN BROMAN</b> jrgen.broman@telia.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:15 19.03.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.61.49
<b>4. DANIEL SANDIN</b> daniel.fredrik.sandin@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 22:27 19.03.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.231.169
<b>5. VIRGINIA CHEUNG</b> cheung.virginia@yahoo.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:09 20.03.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.33.198
<b>6. Hans Peter Lindkvist</b> peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:00 20.03.2026 12:58	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.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 13:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 19.03.2026 16:23

**DOCUMENT ID:**

SkImyB9Y5bg

**ENVELOPE ID:**

r1Q1Bct9We-SkImyB9Y5bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Drevvikshöjden -RB -2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

ef69c27a77d0d631326519498019f04c55a8e832a60d94  
98d1ef85b49f3fae6120edb9de219858771cf9813e8c8d7  
7c0bf2fe3953708dcb55357f4a258d6c255

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	20.03.2026 13:01	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	20.03.2026 13:00	Low	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.

## Attachments

No attachments related to this 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