

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten nr 2 i kvarteret Drivbänken inom Västerleds församling i Stockholm samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad till bostad åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Cecilia Riddselius	Ordförande
Karin Lundwall	Ledamot
Torsten Santavirta	Ledamot
Annika Sundström	Ledamot

Marika Feinsilber	Suppleant
Ulf Magnus Törnqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein

Ordinarie Extern

Allegretto Revision

Valberedning

Peter Larsson
Johan Schiptjenko
Karolina Östlind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drivbänken 2	1997	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 - 1920 och består av 4 småhus med 43 lägenheter.
Värdeåret är 1920.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 988 m², varav 4 988 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapprenovering	2020	Total översyn och renovering (och i vissa fall nya trappor) av samtliga av radhusens trappor mot fram och bakgården.
Fönsterrenovering	2017 - 2018	En grundläggande fönsterrenovering har genomförts av Asplundsvägen 1 samt av längan Västerled 1-21 under sommaren 2017 resp. 2018. Alla originalfönster har renskrapats, halvoljats och målats tre strykningar med linoljefärg enligt föreningens linje.
Fönsterrenovering	2016	Målning och underhåll av fönstren i längorna Alviksvägen 36-54, Äppelvikstorget, Radhusallén 7-39.
Takrenovering	2008	Totalrenovering av taket samt putsning av skorstenarna
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av en illa medfaren pergola i direkt anslutning till radhus.	2021	Se underhållsplanen.
Målning av socklar	2021	Se underhållsplanen.
Renovering av skadade snickerier och löpande underhåll av de övriga snickerierna.	2021	Se underhållsplanen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Container för trädgårdsavfall	Suez Recycling AB

Föreningens ekonomi

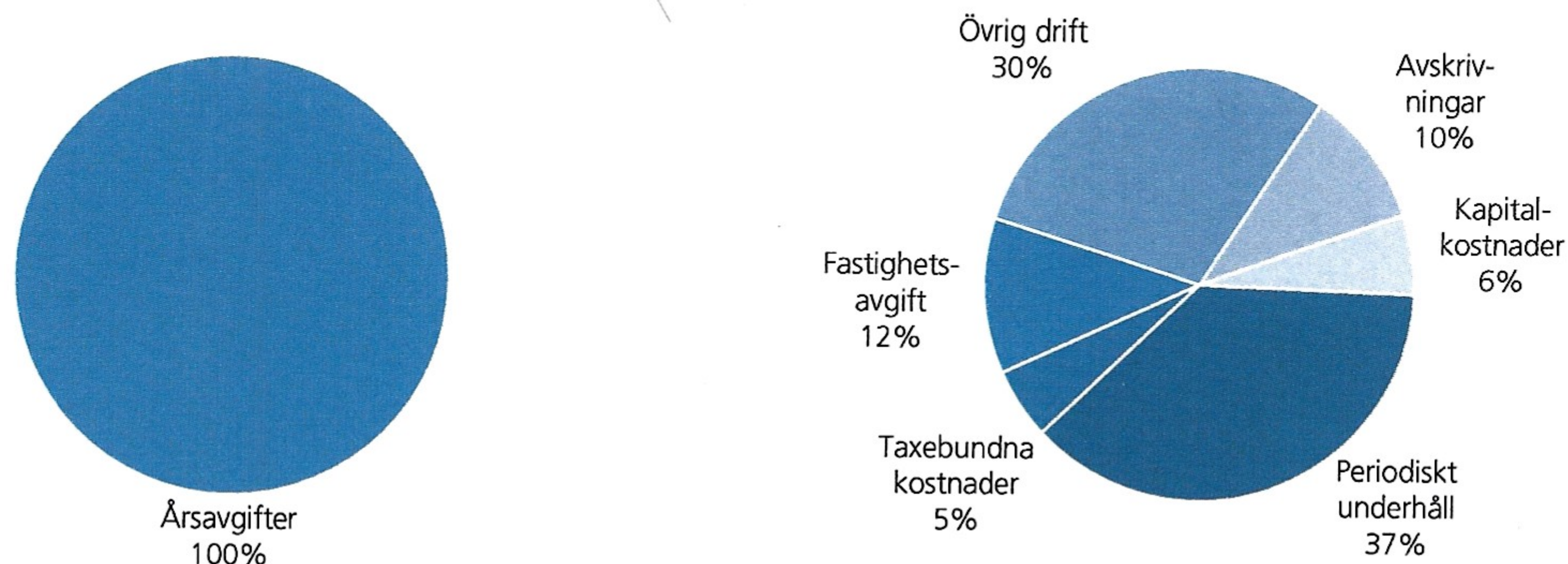
Föreningens ekonomi står fortsatt på en stabil grund. Föreningen klarar i dagsläget att sköta löpande underhåll och fullfölja underhållsplanen med den nuvarande avgiftsnivån. Den stora trapprenoveringen under 2020 har delvis bekostats med den kassa som byggdes upp under 2019 då föreningen inte genomförde några större renoveringar. Två pågående rättstvister har fortsatt belastat föreningens ekonomi i form av kostnader för juridiskt ombud. Föreningen har på grund av osissheten av utfallet i dessa mål valt att avvakta med amortering av föreningens lån år 2020 (se Not 14 om väsentliga händelser efter årets slut för den senaste informationen om rättstvisterna).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 025 932	1 078 905
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 409 800	2 418 295
Finansiella intäkter	9	0
Minskning kortfristiga fordringar	547	0
Ökning av kortfristiga skulder	959 363	176 839
	3 369 719	2 595 134
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 618 654	1 192 080
Finansiella kostnader	183 835	155 790
Ökning av kortfristiga fordringar	0	237
Minskning av långfristiga skulder	375 000	300 000
	3 177 490	1 648 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 218 162	2 025 932
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	192 230	947 028

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan på basen av gedigna besiktningar genomförda av Sustend AB, Breiman Konsulter AB och Kvarnens fönsterhantverk. Den publicerade underhållsplanen (finns på SBC:s hemsida och är tillgänglig för alla medlemmar) sträcker sig fram till 2024 men planeringen av underhållet på basen av besiktningsprotokoll av Sustend sträcker sig betydligt längre fram i tiden.
- Samtliga av föreningens entrétrappor mot husens fram- och bakgårdar har renoverats under år 2020. Ett fåtal av trapporna var i så dåligt skick att det krävdes en total omgjutning av fundament och trapp.
- Omputsning av skorstenar (samtliga på Radhusallén).
- Föreningen har gjort den obligatoriska energideklarationen 2021 och den är giltig fram till 2026.
- Samtliga rökkanaler har sotats.
- Föreningen har trappat upp sitt skadedjursbekämpningsprogram genom att öka antalet giftstationer.
- Alla fönster har besiktigats.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

u

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	483	483	483
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 759	2 834	2 894	2 974
Elkostnad/m ² totalyta	1	1	1	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	31	30	31
Soliditet (%)	23	27	24	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-710	754	-648	845
Nettoomsättning (tkr)	2 410	2 410	2 410	2 413

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 988 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	498 000	0	0	498 000
Fond för yttre underhåll	743 824	149 000	0	594 824
S:a bundet eget kapital	1 241 824	149 000	0	1 092 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 188 667	-149 000	753 502	3 584 166
Årets resultat	-709 605	-709 605	-753 502	753 502
S:a fritt eget kapital	3 479 062	-858 605	0	4 337 667
S:a eget kapital	4 720 886	-709 605	0	5 430 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-709 605
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 337 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 000
summa balanserat resultat	3 479 062

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

743 824
4 222 886

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

✓

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 800	2 409 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 495
Summa rörelseintäkter		2 409 800	2 418 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 169 174	-803 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 957	-332 174
Personalkostnader	Not 6	-49 523	-55 947
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 924	-316 924
Summa rörelsekostnader		-2 935 578	-1 509 004
RÖRELSERESULTAT		-525 778	909 291
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 835	-155 790
Summa finansiella poster		-183 826	-155 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-709 605	753 502
ÅRETS RESULTAT		-709 605	753 502

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	18 029 922	18 346 846
Summa materiella anläggningstillgångar		18 029 922	18 346 846
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 029 922	18 346 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 218 187	2 026 504
Summa kortfristiga fordringar		2 218 187	2 026 504
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 218 187	2 026 504
SUMMA TILLGÅNGAR		20 248 109	20 373 350

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		498 000	498 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	743 824	594 824
Summa bundet eget kapital		1 241 824	1 092 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 188 667	3 584 166
Årets resultat		-709 605	753 502
Summa fritt eget kapital		3 479 062	4 337 667
SUMMA EGET KAPITAL		4 720 886	5 430 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	13 760 000
Summa långfristiga skulder		0	13 760 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 760 000	375 000
Leverantörsskulder		1 107 755	159 865
Skatteskulder		20 295	27 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	639 172	620 029
Summa kortfristiga skulder		15 527 222	1 182 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 248 109	20 373 350

v

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsförbättringar	25	25
Tak	50	50

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter	2 407 400	2 407 400
Hyror förråd	2 400	2 400
	2 409 800	2 409 800

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Övriga intäkter	0	8 495
	0	8 495

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	135 000	105 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 569	3 125
	Snöröjning/sandning	0	19 281
	Sotning	16 791	0
	Myndighetstillsyn	16 875	0
	Gård	852	199
	Serviceavtal	13 609	13 085
	Förbrukningsmateriel	1 306	1 857
		268 002	142 547
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 170	0
	Entré/trapphus	3 470	0
	Fönster	1 588	0
	Balkonger/altaner	4 956	0
	Vattenskada	0	5 300
		21 184	5 300
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 058 997	0
	Tak	100 000	0
		1 158 997	0
	Taxebundna kostnader		
	El	3 050	2 544
	Sophämtning/renhållning	111 297	70 909
	Grovsopor	50 540	45 590
		164 887	119 043
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	170 860	163 503
	Kabel-TV	24 964	24 672
		195 824	188 175
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	360 281	348 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 169 174	803 959
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 537	2 537
	Juridiska åtgärder	221 700	144 300
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	0
	Föreningskostnader	2 048	0
	Styrelseomkostnader	0	354
	Fritids- och trivselkostnader	500	3 628
	Förvaltningsarvode	57 148	56 262
	Förvaltningsarvoden övriga	473	1 113
	Administration	4 943	8 792
	Konsultarvode	79 588	115 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 020	0
		399 957	332 174

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 900	42 000
	Sociala kostnader	11 623	13 947
		49 523	55 947
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	578	578
	Förbättringar	316 346	316 346
		316 924	316 924
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 614 245	22 614 245
	Utgående anskaffningsvärde	22 614 245	22 614 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 267 399	-3 950 475
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 924	-316 924
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 584 323	-4 267 399
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 029 922	18 346 846
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 900 000	6 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 536 000	49 536 000
	Taxeringsvärde mark	99 072 000	99 072 000
		148 608 000	148 608 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	148 608 000	148 608 000
		148 608 000	148 608 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25	572
	Klientmedel hos SBC	2 218 162	2 025 932
		2 218 187	2 026 504

v

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	594 824	445 824
	Reservering enligt stadgar	149 000	149 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	743 824	594 824

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 607987	1,518 %	2 600 000	2 600 000	2021-02-28
	Handelsbanken 281259	1,518 %	700 000	700 000	2021-03-09
	Handelsbanken 351499	1,268 %	8 390 000	8 390 000	2021-03-15
	Handelsbanken 418496	1,518 %	1 185 000	1 560 000	2021-01-26
	Handelsbanken 194201	1,518 %	885 000	885 000	2021-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		13 760 000	14 135 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 760 000	-375 000	
			0	13 760 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 885 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 560 000	20 560 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	11 362	11 362
	Ränta	14 610	13 763
	Avgifter och hyror	573 200	554 904
		639 172	620 029

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen har vunnit två rättsprocesser mot en medlem som dels klandrat ett stämmobeslut och dels motsatt sig nedtagning av träd på föreningens mark. Medlemmen ska nu ersätta bostadsrättsföreningen för samtliga rätttegångskostnader. Det handlar om totalt ca 575 000 kr och tillkommande dröjsmålsränta.
- I den första rättstvisten har föreningen vunnit i både tingsrätt och hovrätt. I den andra rättstvisten som rör nedtagning av två träd, har föreningen vunnit i tingsrätt men medlemmen har överklagat till hovrätten. Hovrätten måste bevilja prövningstillstånd för att målet ska prövas även där.

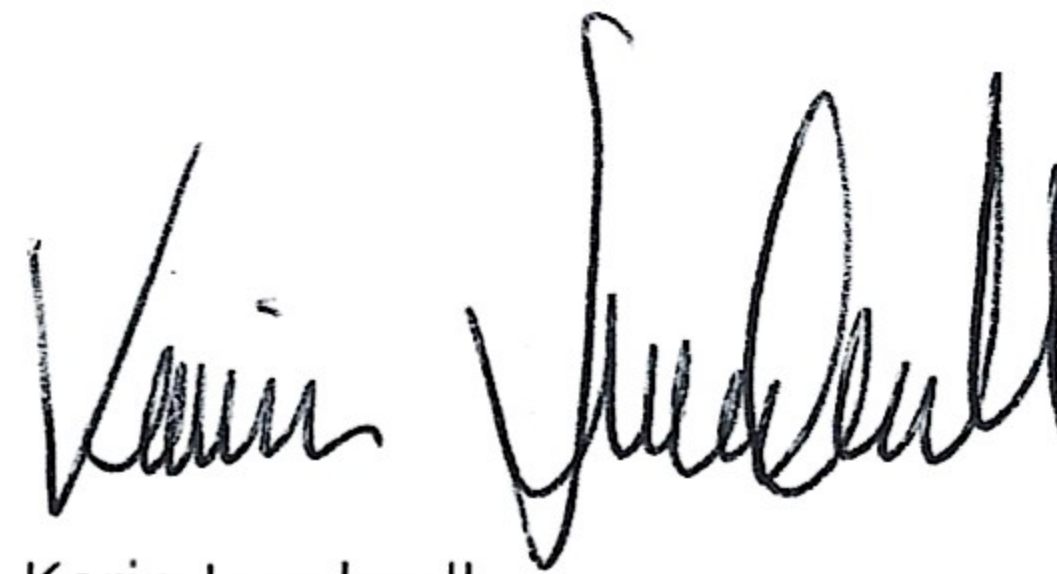
v

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 25 / 3 2021



Cecilia Riddselius
Ordförande



Karin Lundwall
Ledamot



Torsten Santavirta
Ledamot



Annika Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drivbänken nr 1
Org.nr 702000-3989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drivbänken nr 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 revisions sed 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 Brf Drivbanken nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 12 april 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 407 000	2 407 400	2 407 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2
Ersättning för rättegångskostnad	200 000	0	0
	2 609 000	2 409 800	2 409 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-135 000	-135 000	-125 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-83 569	-4 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-41 000
Sotning	0	-16 791	0
Myndighetstillsyn	0	-16 875	0
Gård	-1 000	-852	0
Serviceavtal	-18 500	-13 609	-14 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 306	-2 000
	-161 500	-268 002	-186 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	-11 170	-10 000
Entré/trapphus	0	-3 470	0
Fönster	0	-1 588	0
Balkonger/altaner	0	-4 956	0
	-30 000	-21 184	-10 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 270 000	-1 058 997	-1 000 000
Tak	0	-100 000	0
	-1 270 000	-1 158 997	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-3 000	-3 050	-3 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-111 297	-70 000
Grovsopor	-60 000	-50 540	-34 000
	-148 000	-164 887	-107 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-166 000	-170 860	-162 000
Kabel-TV	-26 000	-24 964	-25 000
	-192 000	-195 824	-187 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-355 000	-359 007	-346 150
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-1 274	0
	-355 000	-360 281	-346 150
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 537	0
Juridiska åtgärder	0	-221 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 000	-4 000
Föreningskostnader	0	-2 048	0
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-500	-3 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 148	-58 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-473	0
Administration	-11 000	-4 943	-10 000
Konsultarvode	0	-79 588	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-11 000	-11 020	-6 000
	-112 000	-399 957	-82 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-37 000	-37 000
Övriga arvoden	0	-900	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 623	-10 000
	-49 000	-49 523	-47 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 000	-578	-1 000
Förbättringar	-317 000	-316 346	-317 000
	-318 000	-316 924	-318 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 635 500	-2 935 578	-2 283 150
RÖRELSERESULTAT	-26 500	-525 778	125 850
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-184 000	-183 746	-150 000
Räntekostnader skattekonto	0	-82	0
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	-184 000	-183 826	-150 000
RESULTAT	-210 500	-709 605	-24 150