

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Jonas Fridman	Ledamot
Marcus Kaber	Ledamot
Karin Lundwall	Ledamot

Marika Elisabeth Feinsilber	Suppleant
Ulf Magnus Törnqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision
-----------	------------------	---------------------

#### Valberedning

Peter Larsson	
Johan Schiptjenko	Sammanställande
Karolina Östlind	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

### 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

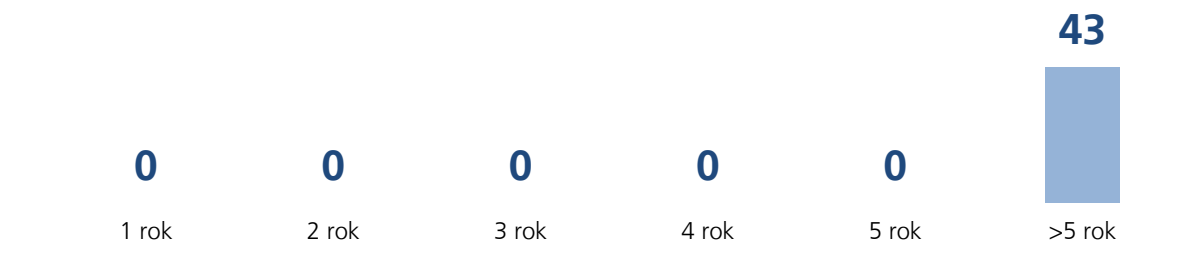
Fastigheten bebyggdes 1919 - 1920 och består av 43 småhus.  
Värdeåret är 1920.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 988 m<sup>2</sup>, varav 4 988 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### 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
Fönsterrenovering	2021	Fortsatt förbättring och renovering av fönster och snickerier enligt underhållsplanen
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, halvlijats 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
Målning av socklar	2022	Se underhållsplanen.
Renovering av skadade snickerier och löpande underhåll av de övriga snickerierna.	2022-2024	Se underhållsplanen.
Renovering av en illa medfaren pergola i direkt anslutning till radhus.	2023	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
Trädgårdsskötsel	Lantligt och Blommor
Trapprenovering mm	Schumacher
Fönsterhantverk	Kvarnen
Bostadsrätterna	Juridik, hemsida mm

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

### Övrig information

Föreningens publika hemsida finns nu på: <https://boappa.se/bf-drivbanken-nr-1-upa-bromma>

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är överlag god.

En smärre justering av avgiften är föreslagen, för att föreningen skall få ett bättre utrymme för bland annat skötsel av trädgård (ny leverantör), samt för generellt ökande kostnader (kopplat till en allmän prisförändring).

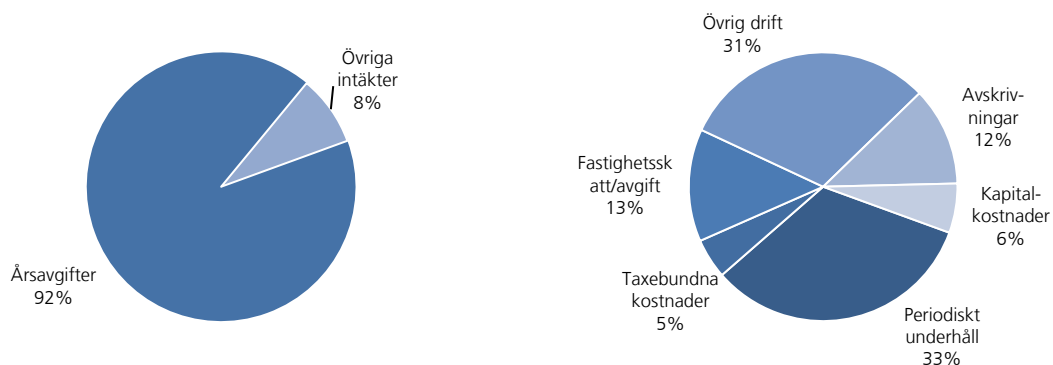
Föreningen avser att fortsatt amortera på de gemensamma lån som föreningen har. På grund av utestående kostnader för en pågående rättstvist, så har föreningen valt att avvakta med amorteringen för 2021.

Föreningen upprättade en långtidsbudget från år 2020-2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 218 162</b>	<b>2 025 932</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 632 332	2 409 800
Finansiella intäkter	124	9
Minskning kortfristiga fordringar	0	547
Ökning av kortfristiga skulder	0	959 363
	<b>2 632 456</b>	<b>3 369 719</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 208 196	2 618 654
Finansiella kostnader	157 405	183 835
Minskning av långfristiga skulder	0	375 000
Minskning av kortfristiga skulder	805 993	0
	<b>3 171 595</b>	<b>3 177 490</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 679 023</b>	<b>2 218 162</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-539 138</b>	<b>192 230</b>

\*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med fönsterrenovering, trapparbeten mm har pågått under verksamhetsåret enligt plan

Övergång till verktyget Boappa för kommunikation och information inom föreningen

Rättstvist med medlem avgjord till föreningens favör

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	483	483	483	483
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 759	2 759	2 834	2 894
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	1	1	1
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	37	31	30
Soliditet (%)	24	23	27	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	-710	754	-648
Nettoomsättning (tkr)	2 413	2 410	2 410	2 410

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 988 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	498 000	0	0	498 000
Fond för yttre underhåll	1 000 000	1 000 000	-743 824	743 824
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 498 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-743 824</b>	<b>1 241 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 222 886	-1 000 000	34 219	4 188 667
Årets resultat	-50 069	-50 069	709 605	-709 605
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 172 817</b>	<b>-1 050 069</b>	<b>743 824</b>	<b>3 479 062</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 670 817</b>	<b>-50 069</b>	<b>0</b>	<b>4 720 886</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 069
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 222 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 172 817</b>

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

885 945
<b>4 058 762</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 412 656	2 409 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 676	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 632 332</b>	<b>2 409 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 732 838	-2 169 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 018	-399 957
Personalkostnader	Not 6	-43 340	-49 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 924	-316 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 525 120</b>	<b>-2 935 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>107 212</b>	<b>-525 778</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		124	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 405	-183 835
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 281</b>	<b>-183 826</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-50 069</b>	<b>-709 605</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-50 069</b>	<b>-709 605</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	17 712 998	18 029 922
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 712 998</b>	<b>18 029 922</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 712 998</b>	<b>18 029 922</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 679 048	2 218 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 679 048</b>	<b>2 218 187</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 679 048</b>	<b>2 218 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 392 046</b>	<b>20 248 109</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		498 000	498 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 000 000	743 824
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 498 000</b>	<b>1 241 824</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		3 222 886	4 188 667
Årets resultat		-50 069	-709 605
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>3 172 817</b>	<b>3 479 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 670 817</b>	<b>4 720 886</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 760 000	13 760 000
Leverantörsskulder		305 250	1 107 755
Skatteskulder		27 820	20 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	628 159	639 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 721 230</b>	<b>15 527 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 392 046</b>	<b>20 248 109</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tak	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 407 400	2 407 400
Hyror förråd	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	2 856	0
	<b>2 412 656</b>	<b>2 409 800</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	219 676	0
	<b>219 676</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 000	135 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 050	83 569
	Sotning	3 069	16 791
	Myndighetstillsyn	0	16 875
	Sophantering	3 125	0
	Gård	2 496	852
	Serviceavtal	13 130	13 609
	Förbrukningsmateriel	0	1 306
	Brandskydd	1 733	0
		<b>146 603</b>	<b>268 002</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 170
	Entré/trapphus	0	3 470
	Fönster	0	1 588
	Balkonger/altaner	0	4 956
		<b>0</b>	<b>21 184</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	339 715	1 058 997
	Tak	0	100 000
	Fönster	546 230	0
		<b>885 945</b>	<b>1 158 997</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	2 478	3 050
	Sophämtning/renhållning	82 435	111 297
	Grovsopor	45 219	50 540
		<b>130 132</b>	<b>164 887</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	178 539	170 860
	Kabel-TV	25 087	24 964
		<b>203 626</b>	<b>195 824</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>366 532</b>	<b>360 281</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 732 838</b>	<b>2 169 174</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	2 831	2 537
	Juridiska åtgärder	230 700	221 700
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	450	2 048
	Styrelseomkostnader	730	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 015	500
	Förvaltningsarvode	58 364	57 148
	Förvaltningsarvoden övriga	0	473
	Administration	6 452	4 943
	Konsultarvode	101 856	79 588
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	11 020
		<b>432 018</b>	<b>399 957</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	34 000	37 900
	Sociala kostnader	9 340	11 623
		<b>43 340</b>	<b>49 523</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	578	578
	Förbättringar	316 346	316 346
		<b>316 924</b>	<b>316 924</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 614 245	22 614 245
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 614 245</b>	<b>22 614 245</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 584 323	-4 267 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 924	-316 924
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 901 247</b>	<b>-4 584 323</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 712 998</b>	<b>18 029 922</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 900 000	6 900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 536 000	49 536 000
	Taxeringsvärde mark	99 072 000	99 072 000
		<b>148 608 000</b>	<b>148 608 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	148 608 000	148 608 000
		<b>148 608 000</b>	<b>148 608 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	25	25
	Klientmedel hos SBC	1 062 899	2 218 162
	Räntekonto hos SBC	616 124	0
		<b>1 679 048</b>	<b>2 218 187</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	743 824	594 824
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	149 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-743 824	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000 000</b>	<b>743 824</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,980 %	2 600 000	2 600 000	2022-06-01
	Handelsbanken	0,980 %	700 000	700 000	2022-06-01
	Handelsbanken	0,980 %	8 390 000	8 390 000	2022-06-01
	Handelsbanken	0,980 %	1 185 000	1 185 000	2022-07-30
	Handelsbanken	0,980 %	885 000	885 000	2022-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 760 000</b>	<b>13 760 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 760 001	-13 760 001	
			<b>-1</b>	<b>-1</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 760 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 560 000	20 560 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	37 000	40 000
	Sociala avgifter	9 927	11 362
	Ränta	4 782	14 610
	Avgifter och hyror	576 450	573 200
		<b>628 159</b>	<b>639 172</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Nytt avtal för skötsel av gård och gemensamma trädgårdsytor har tecknats med Lantligt och Blommor

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Cecilia Riddselius  
Ordförande

Jonas Fridman  
Ledamot

Marcus Kaber  
Ledamot

Karin Lundwall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Eva Stein  
Auktoriserad revisor