

Årsredovisning 2022

BRF DRIVBÄNKEN I MALMÖ

716439-6884



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DRIVBÄNKEN I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-11-09.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Johanneslust 10 på adressen Håkanstorp svägen 1 i Malmö. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 629 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magnus Wirgin	Ordförande
Mona Karlsson	Kassör
Ann-Christin Goossen	Sekreterare
Folke Hättmark	Styrelseledamot
Hans Ådrén	Styrelseledamot
Ola Åkesson	Suppleant

VALBEREDNING

Julia Börjesson och Bozana Mesic.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av hela styrelsen eller två ledamöter i förening.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Under året har hissen i trappa 1 d renoverats .

2022 Samtliga armaturer i hisshallarna 1b har bytts.
Dagvattenpump har bytts.

EKONOMI

I slutet av året beslutades om en höjning av månadsavgifterna med 10% från 1 januari 2023. Även hyrorna för garage och p-platser höjdes från samma datum.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

El	Vattenfall
El, fjärrvärme	E.ON
Sophämtning	Ragnsells
Sophämtning, vatten	VA Syd
Internet, TV, IP-telefoni	Ownit
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 826 676	2 837 656	2 750 865	2 728 045
Resultat efter fin. poster	-5 784	405 228	-3 975	-44 182
Soliditet, %	39	38	36	36
Yttre fond	2 541 199	2 411 801	2 772 660	3 153 399
Taxeringsvärde	68 200 000	59 000 000	59 000 000	59 000 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 747	8 830	9 464	9 567

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	16 290 000	-	-	16 290 000
Fond, yttre underhåll	2 411 801	-	129 398	2 541 199
Balanserat resultat	1 145 184	405 228	-129 398	1 421 014
Årets resultat	405 228	-405 228	-5 784	-5 784
Eget kapital	20 252 213	0	-5 784	20 246 429

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 421 014
Årets resultat	-5 784
Totalt	<u>1 415 230</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-658 186
Balanseras i ny räkning	1 573 416
	<u><u>1 415 230</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 826 676	2 829 023
Rörelseintäkter		0	8 632
Summa rörelseintäkter		2 826 676	2 837 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 840 333	-1 428 321
Övriga externa kostnader	8	-148 751	-107 434
Personalkostnader	9	-72 456	-71 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 772	-423 030
Summa rörelsekostnader		-2 484 312	-2 029 798
RÖRELSERESULTAT		342 364	807 858
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 698	1 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-354 846	-404 315
Summa finansiella poster		-348 148	-402 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 784	405 228
ÅRETS RESULTAT		-5 784	405 228

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 476 609	50 899 381
Summa materiella anläggningstillgångar		50 476 609	50 899 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 476 609	50 902 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 970	14 982
Övriga fordringar	13	1 775	37 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 176	85 663
Summa kortfristiga fordringar		107 921	138 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 899 340	1 784 716
Summa kassa och bank		1 899 340	1 784 716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 007 261	1 923 231
SUMMA TILLGÅNGAR		52 483 870	52 825 412

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 290 000	16 290 000
Fond för yttre underhåll		2 541 199	2 411 801
Summa bundet eget kapital		18 831 199	18 701 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 421 014	1 145 184
Årets resultat		-5 784	405 228
Summa fritt eget kapital		1 415 230	1 550 412
SUMMA EGET KAPITAL		20 246 429	20 252 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 093 782	18 393 782
Summa långfristiga skulder		13 093 782	18 393 782
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 650 000	13 650 000
Leverantörsskulder		133 407	157 080
Skatteskulder		6 281	-1 864
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	353 971	375 867
Summa kortfristiga skulder		19 143 659	14 179 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 483 870	52 825 412

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 784 716	3 287 977
Resultat efter finansiella poster	-5 784	405 228
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	422 772	423 030
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	416 988	828 258
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 593	-101 438
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 758	69 920
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	411 823	796 739
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	2 800	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 200	-2 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 623	-1 503 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 899 340	1 784 716

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drivbänken i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,79 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	2 200	1 600
Hysesintäkter, p-platser	112 188	111 525
Årsavgifter, bostäder	2 571 996	2 571 996
Övriga intäkter	140 292	152 534
Summa	2 826 676	2 837 655

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	27 554	29 146
Fastighetsskötsel	106 332	103 451
Snöskottning	0	2 925
Städning	66 216	57 804
Trädgårdsarbete	6 507	0
Övrigt	7 750	3 626
Summa	214 359	196 952

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	10 737	7 925
El	8 294	1 235
Fasader	12 194	5 270
Försäkringsskador	0	2 706
Garage och p-platser	0	6 939
Gård/markytor	2 842	3 038
Hissar	0	21 437
Reparationer	2 500	10 873
Soprum/miljöanläggning	22 878	1 447
VA	2 453	0
Värme	0	2 275
Övriga gemensamma utrymmen	841	3 443
Summa	62 739	66 588

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Gård/markytor	0	227 693
Hissar	612 500	0
Trapphus/port/entr	0	19 500
VA	18 286	0
Övriga gemensamma utrymmen	27 400	23 409
Summa	658 186	270 602

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	71 363	76 698
Sophämtning	44 235	35 729
Uppvärmning	391 276	414 049
Vatten	144 278	112 698
Summa	651 152	639 173

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	139 392	151 008
Fastighetsförsäkringar	42 163	44 315
Fastighetsskatt	72 341	58 691
Övrigt	0	992
Summa	253 896	255 006

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	55 464	54 648
Förbrukningsmaterial	10 392	3 351
Juridiska kostnader	0	1 934
Konsultkostnader	37 500	0
Revisionsarvoden	18 750	18 063
Övriga förvaltningskostnader	26 646	29 439
Summa	148 751	107 434

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	8 956	9 012
Styrelsearvoden	63 500	62 000
Summa	72 456	71 012

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	354 813	404 315
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	354 846	404 315

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	56 900 000	56 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 900 000	56 900 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 000 619	-5 577 589
Årets avskrivning	-422 772	-423 030
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 423 391	-6 000 619
Utgående restvärde enligt plan	50 476 609	50 899 381
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 520 000</i>	<i>3 520 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	18 000 000
Summa	68 200 000	59 000 000
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	0	2 800
Summa	0	2 800
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	91	34 640
Övriga fordringar	1 684	3 229
Summa	1 775	37 869

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	23 232	23 232
Fastighetsskötsel	8 707	8 505
Försäkringspremier	54 377	45 994
Förvaltning	4 818	4 622
Räntor	686	1 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 356	1 980
Summa	94 176	85 663

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2023-03-29	3,35 %	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2026-04-24	0,90 %	3 278 100
SBAB	2023-05-30	3,06 %	3 350 000
Swedbank Hypotek AB	2023-01-28	2,18 %	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2023-09-25	1,70 %	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-05-24	1,20 %	5 000 000
SBAB	2025-05-09	0,89 %	5 115 682
Summa			31 743 782
Varav kortfristig del			18 650 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8 403	10 034
Förutbetalda avgifter/hyror	258 406	235 324
Uppvärmning	54 170	62 041
Utgiftsräntor	32 461	54 092
Vatten	0	14 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	531	0
Summa	353 971	375 867

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 710 000	40 710 000
Summa	40 710 000	40 710 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Magnus Wirgin
Ordförande

Ann-Christin Goossen
Styrelseledamot

Folke Hättmark
Styrelseledamot

Hans Ådrén
Styrelseledamot

Mona Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor