



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2026.
- Inga 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 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
Jonas Fridman	Ledamot
Marcus Kaber	Ledamot
Erik Gustav Rikard Ljungh	Ledamot

Marika Elisabeth Feinsilber	Suppleant
Ulf Magnus Törnqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Peter Larsson	
Johan Schiptjenko	Sammanställande
Karolina Östlind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drivbänken 2	1997	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

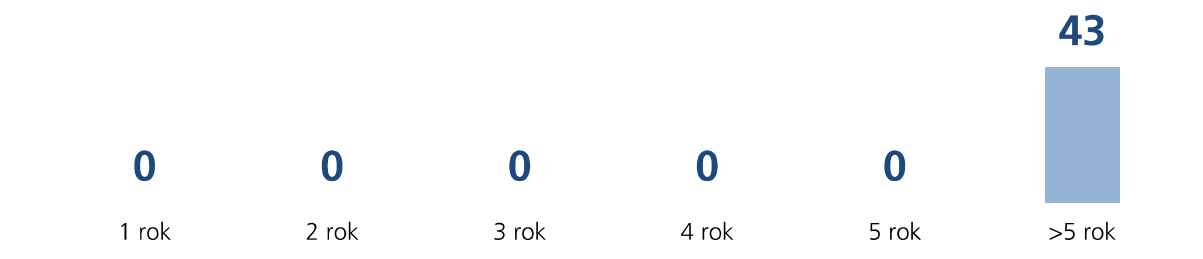
Fastigheten bebyggdes 1919 - 1920 och består av 43 småhus.
Värdeåret är 1920.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbesiktning	2022	
Översyn av avlopp	2022	Se underhållsplanen
Målning och renoivering av socklar	2022	Se underhållsplanen
Fönsterrenovering	2021 - 2022	Fortsatt förbättring och renoivering av fönster och snickerier enligt underhållsplanen
Trapprenovering	2020	Total översyn och renoivering (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 skadade snickerier och löpande underhåll av de övriga snickerierna	2022 - 2025	Se underhållsplanen
Brandskyddskontroll och sotning	2023	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 (Boappa) mm

Hållbarhetsinformation

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 33 % kvinnor och 67 % män.

Övrig information

För publik information om föreningen finns information på: <https://boappa.se/bf-drivbanken-nr-1-upa-bromma>.

För föreningens medlemmar så sköts merparten av kommunikationen via Boappa-plattformen, som också kan användas för medlemmar att kommunicera sinsemellan mm.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2023

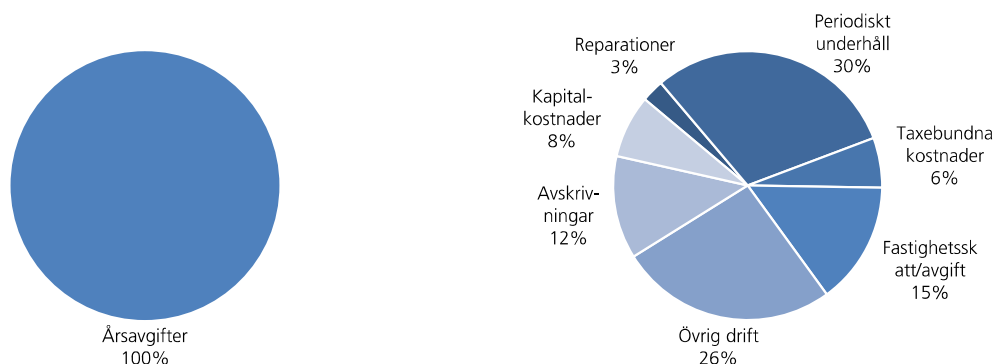
Dock råder viss osäkerhet gällande utvecklingen av kostnaden för räntor för föreningens lån. Föreningen har dock möjlighet att balansera eventuella ökade räntekostnader och takten på amortering flexibelt vid behov. Föreningen har idag lån utan krav på amortering, ambitionen är dock att amortera på lånen kontinuerligt.

Enligt årsstämans beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 679 023	2 218 162
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 481 410	2 632 332
Finansiella intäkter	4 022	124
	2 485 432	2 632 456
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 060 552	2 208 196
Finansiella kostnader	196 956	157 405
Ökning av kortfristiga fordringar	76 001	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	198 763	805 993
	2 832 272	3 171 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 332 183	1 679 023
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-346 840	-539 138

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt målning av socklar, underhåll av fönster och mindre förbättringsåtgärder har skett under året.

Föreningen väljer att fortsätta avtalet för trädgårdsskötsel även under 2023 med Lantligt och Blommor, då flera medlemmar har varit nöjda med insatsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	495	483	483	483
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 698	2 759	2 759	2 834
Elkostnad/m ² totalyta	1	0	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	32	37	31
Soliditet (%)	24	24	23	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-89	-50	-710	754
Nettoomsättning (tkr)	2 475	2 413	2 410	2 410

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	636 505	522 450	-885 945	1 000 000
S:a bundet eget kapital	1 134 505	522 450	-885 945	1 498 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 536 312	-522 450	835 876	3 222 886
Årets resultat	-89 000	-89 000	50 069	-50 069
S:a fritt eget kapital	3 447 312	-611 450	885 945	3 172 817
S:a eget kapital	4 581 817	-89 000	0	4 670 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-89 000
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 058 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-522 450
summa balanserat resultat	3 447 312

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

636 505
4 083 817

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 475 060	2 412 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 350	219 676
Summa rörelseintäkter		2 481 410	2 632 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 905 368	-1 732 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 257	-432 018
Personalkostnader	Not 6	-46 927	-43 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 924	-316 924
Summa rörelsekostnader		-2 377 476	-2 525 120
RÖRELSERESULTAT		103 934	107 212
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 022	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 956	-157 405
Summa finansiella poster		-192 934	-157 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-89 000	-50 069
ÅRETS RESULTAT		-89 000	-50 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	17 396 074	17 712 998
Summa materiella anläggningstillgångar	17 396 074	17 712 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 396 074	17 712 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 988	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 332 211	1 679 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	26 010	0
Summa kortfristiga fordringar	1 408 209	1 679 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 408 209	1 679 048
SUMMA TILLGÅNGAR	18 804 283	19 392 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		498 000	498 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	636 505	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 134 505	1 498 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 536 312	3 222 886
Årets resultat		-89 000	-50 069
Summa fritt eget kapital		3 447 312	3 172 817
SUMMA EGET KAPITAL		4 581 817	4 670 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	-1
Summa långfristiga skulder		0	-1
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 460 000	13 760 001
Leverantörsskulder		47 932	305 250
Skatteskulder		36 039	27 820
Övriga skulder		4 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	674 295	628 159
Summa kortfristiga skulder		14 222 466	14 721 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 804 283	19 392 046

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).

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	2022	2021
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 467 585	2 407 400
Hyror förråd	2 400	2 400
Överlåtelse/pantsättning	5 072	2 856
Öresutjämning	4	0
	2 475 060	2 412 656

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 350	219 676
	6 350	219 676

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	310 401	120 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 832	3 050
	Sotning	1 010	3 069
	Sophantering	6 250	3 125
	Gård	0	2 496
	Serviceavtal	0	13 130
	Förbrukningsmateriel	1 710	0
	Brandskydd	0	1 733
		365 203	146 603
	Reparationer		
	VVS	16 700	0
	Tak	11 375	0
	Mark/gård/utemiljö	21 627	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 551	0
		69 253	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	339 715
	Huskropp utvändigt	226 182	0
	Fönster	556 170	546 230
		782 352	885 945
	Taxebundna kostnader		
	El	2 923	2 478
	Sophämtning/renhållning	106 295	82 435
	Grovsopor	46 170	45 219
		155 388	130 132
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 395	178 539
	Kabel-TV	26 196	25 087
		151 591	203 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	381 582	366 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 905 368	1 732 838
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	186	2 831
	Juridiska åtgärder	0	230 700
	Inkassering avgift/hyra	2 093	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	1 450	450
	Styrelseomkostnader	0	730
	Fritids- och trivselkostnader	2 775	5 015
	Förvaltningsarvode	59 638	58 364
	Administration	16 405	6 452
	Konsultarvode	0	101 856
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		108 257	432 018

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	34 000
	Sociala kostnader	9 927	9 340
		46 927	43 340
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	578	578
	Förbättringar	316 346	316 346
		316 924	316 924
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 901 247	-4 584 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 924	-316 924
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 218 171	-4 901 247
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 396 074	17 712 998
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 900 000	6 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 050 000	58 050 000
	Taxeringsvärde mark	116 100 000	116 100 000
		174 150 000	174 150 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	174 150 000	174 050 000
		174 150 000	174 050 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	28	25
	Klientmedel hos SBC	656 040	1 062 899
	Räntekonto hos SBC	676 143	616 124
		1 332 211	1 679 048

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetskötsel gård	26 010	0
		26 010	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 000 000	743 824
	Reservering enligt stadgar	522 450	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-885 945	-743 824
	Vid årets slut	636 505	1 000 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,790 %	2 600 000	2 600 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,790 %	700 000	700 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,790 %	8 390 000	8 390 000	2023-06-01
	Handelsbanken	2,660 %	885 000	1 185 000	2023-02-01
	Handelsbanken	1,790 %	885 000	885 000	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		13 460 000	13 760 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 460 000	-13 760 001	
			0	-1	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 460 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 560 000	20 560 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	31 000	37 000
	Sociala avgifter	8 042	9 927
	Ränta	9 056	4 782
	Avgifter och hyror	626 197	576 450
		674 295	628 159

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen avvaktar utfall för domslut (efter räkenskapsåret 2022) för en tvist mellan en medlem och föreningen, som väsentligt kan påverka föreningens kostnader/intäkter under verksamhetsåret 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Cecilia Riddselius
Ordförande

Jonas Fridman
Ledamot

Marcus Kaber
Ledamot

Erik Gustav Rikard Ljungh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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. Risker 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 Drivbänken nr 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 527 000	2 467 585	2 469 225
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 072	0
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	6 350	200 000
	2 529 000	2 481 410	2 671 225
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-312 000	-310 401	-312 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-100 000	-45 832	-75 000
Snöröjning/sandning	0	0	-3 000
Sotning	-20 000	-1 010	-18 000
Myndighetstillsyn	0	0	-18 000
Sopphantering	-4 000	-6 250	0
Gård	-3 000	0	-1 000
Serviceavtal	-15 000	0	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 710	-2 000
Brandskydd	-10 000	0	0
	-466 000	-365 203	-444 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-16 000
VVS	0	-16 700	0
Tak	0	-11 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-21 627	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 551	0
	0	-69 253	-16 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	-1 200 000
Entré/trapphus	-80 000	0	0
Huskropp utvändigt	-100 000	-226 182	0
Fönster	-500 000	-556 170	0
	-690 000	-782 352	-1 200 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 000	-2 923	-3 000
Sophämtning/renhållning	-116 000	-106 295	-116 000
Grovsopor	-50 000	-46 170	-51 000
	-170 000	-155 388	-170 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-128 000	-125 395	-178 000
Kabel-TV	-27 000	-26 196	-26 000
	-155 000	-151 591	-204 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-346 150	-381 582	-355 000
	-346 150	-381 582	-355 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-186	-3 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 093	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 000	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 450	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 775	-2 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 638	-61 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-7 000	-16 405	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-12 000
	-99 000	-108 257	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-37 000	-37 000
Övriga arvoden	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-9 927	-12 000
	-49 000	-46 927	-50 000
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	-2 293 150	-2 377 476	-2 868 000
RÖRELSERESULTAT	235 850	103 934	-196 775
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 019	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-336 000	-196 956	-140 000
	-336 000	-192 934	-140 000
RESULTAT	-100 150	-89 000	-336 775

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se