

Årsredovisning 2023



Brf Drevviksterrassen

Org nr 769634-4816

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen registrerades hos Bolagsverket den 5 april 2017.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall mark och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheterna Stockholm Källvreten 5, 6 och 7 genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheterna belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheterna.

För byggnationen av föreningens tre hus har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB såsom entreprenör och föreningen såsom beställare. Föreningen består av 121 bostadsrätter i 3 flerbostadshus. Den totala boarean (BOA) är ca 7 246 kvm. I föreningens fastighet finns det ett parkeringsgarage med 44 parkeringsplatser, varav 12 el-laddplatser. Föreningen har upplåtit samtliga parkeringsplatser till ett externt parkeringsbolag, Parkman i Sverige AB, enligt tecknat hyresavtal. Föreningen bedriver således mervärdesskattepliktig parkeringsverksamhet. Om föreningen upphör med att bedriva momspliktig parkeringsverksamhet innan april 2032 kommer föreningen bli återbetalningsskyldig för en del av den avdragna momsen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
1 st	1-2 rum och kök
62 st	2 rum och kök
1 st	2-3 rum och kök
18 st	3 rum och kök
1 st	3,5 rum och kök
30 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Folksam inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ska delta i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata, trottoar och dagvattenanläggning. Andelstal beräknas till 25/100.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 november 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärden. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 30 kr bostadsarea under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste åren.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Wideroth Lars Mårtensson Viktor Hanson	ordförande
Suppleanter	Andreas Sid Lena Georgsson	

Styrelsen har efter extra stämma den 26 oktober 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Sid Lars af Schmidt Rolf Nilsson Lena Georgsson Leila Pettersson Metti Moeinaddini Mia Knutsson	ordförande
Suppleanter	Emrah Acaralp Björn Pöhlitz	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde kommer styrelsen att anpassa föreningens årsavgifter så att de löpande inbetalningarna beräknas täcka de löpande utgifterna samt avsättning till underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	340 255 000	0	0	340 255 000
Årets resultat			-1 198 736	-1 198 736
Belopp vid årets utgång	340 255 000	0	-1 198 736	339 056 264

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 198 736
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	290 208 -1 488 944 -1 198 736

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 372 140	2 217 796
Summa rörelseintäkter		6 372 140	2 217 796
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 888 402	-1 280 659
Administrationskostnader	4	-848 396	-937 151
Personalkostnader		-26 200	0
Avskrivningar		-1 754 935	0
Summa rörelsekostnader		-5 517 933	-2 217 810
Rörelseresultat		854 207	-14
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 373	190
Räntekostnader		-2 061 316	-176
Summa finansiella poster		-2 052 943	14
Resultat efter finansiella poster		-1 198 736	0
Årets resultat		-1 198 736	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	496 677 065	91 357 550
Pågående nyanläggningar	6	0	399 482 391
Summa materiella anläggningstillgångar		496 677 065	490 839 941
Summa anläggningstillgångar		496 677 065	490 839 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	17 185
Övriga fordringar	7	1 413 071	2 584 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	358 163	304 217
Summa kortfristiga fordringar		1 771 234	2 906 267
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	92 203
Summa kassa och bank		0	92 203
Summa omsättningstillgångar		1 771 234	2 998 470
SUMMA TILLGÅNGAR		498 448 299	493 838 411

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		394 530 000	340 255 000
Summa bundet eget kapital		394 530 000	340 255 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 198 736	0
Summa fritt eget kapital		-1 198 736	0
Summa eget kapital		393 331 264	340 255 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	88 181 715	103 902 000
Summa långfristiga skulder		88 181 715	103 902 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 941 020	0
Leverantörsskulder		224 857	149 202
Skatteskulder		520 040	639 540
Övriga skulder		54 445	48 065 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 194 958	827 617
Summa kortfristiga skulder		16 935 320	49 681 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 448 299	493 838 411

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 198 735	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 754 935	0
Förändring skatteskuld/fordran		-119 500	409 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		436 700	409 964
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-156 948	1 505 814
Förändring av kortfristiga skulder		-46 614 764	700 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 335 012	2 616 271
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 592 059	-226 239 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 592 059	-226 239 050
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		54 275 000	329 505 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-779 265	-104 922 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53 495 735	224 582 985
Årets kassaflöde		-431 336	960 206
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 372 750	412 544
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		941 414	1 372 750

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom anskaffningspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde är uppdelat i komponenterna; stomme och grund 82,7%, stammar, värme 4,2%, el 4,4%, fönster 1,4%, yttertak och fasad 2,8%, ventilation 2,5%, hiss 1,2%, samt styr och övervakning 0,5%

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med start den 1 augusti 2023.

Stomme och grund	150 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Yttertak och fasad	20 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr och övervakning	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 785 045	1 656 731
Hysesintäkter garage	515 880	173 782
Tele, TV, data	312 896	111 539
Hysesintäkter förråd	77 581	13 200
Vatten och el	615 166	257 796
Andrahandsupplåtelse	15 768	4 025
Elprisstöd	48 920	0
Övriga intäkter	885	723
	6 372 141	2 217 796

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	159 686	55 980
Snöröjning/sandning	151 571	22 975
Hiss larmavtal, besiktning och reparation	82 907	12 485
Drift av väg reserverad kostnad	8 820	0
Gemensamhetsanläggning väg reserverad kostnad	22 385	0
El	1 121 191	565 373
Värme	445 363	158 646
Vatten och avlopp	137 577	226 947
Avfallshantering	182 272	66 407
Försäkring	110 675	25 649
Självrisker	26 200	24 150
TV, tele, bredband	330 164	122 047
Reparationer	105 586	0
Förbrukningsmaterial	4 005	0
	2 888 402	1 280 659

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Stämmor och medlemsmöten	4 353	34 358
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	136 120	112 282
Teknisk förvaltning	81 000	0
Fastighetsskatt	50 140	0
Mätdatajänster	42 744	23 609
Avräkning med entreprenör	514 039	765 052
Övriga kostnader	0	1 850
	848 396	937 151

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 357 550	91 357 550
Omklassificeringar	407 074 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 432 000	91 357 550
Årets avskrivningar	-1 754 935	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 754 935	0
Utgående redovisat värde	496 677 065	91 357 550
Taxeringsvärden byggnader	201 014 000	61 500 000
Taxeringsvärden mark	63 200 000	55 975 000
	264 214 000	117 475 000
Bokfört värde byggnader	381 001 664	0
Bokfört värde mark	115 675 401	91 357 550
	496 677 065	91 357 550

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 482 391	173 243 341
Inköp	7 592 059	226 239 050
Omklassificering	-407 074 450	0
	0	399 482 391

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	471 657	170 977
Momsfordran	0	952 846
Försäkringsfordran	0	180 493
Avräkningskonto förvaltare	941 414	1 280 549
	1 413 071	2 584 865

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	27 554	24 749
TV, tele, bredband	53 046	37 842
Fastighetsskötsel	40 500	0
Ekonomisk förvaltning	0	33 094
Hemsida och intranät	7 289	0
Intäkter för vatten	66 000	41 685
Intäkter för el	102 698	127 559
Intäkter för garageplatser	61 076	39 288
	358 163	304 217

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea byggnadskreditiv			0	103 902 000
Nordea	1,744	2024-02-12	13 902 000	0
Nordea	2,215	2027-02-10	30 000 000	0
Nordea	2,294	2028-02-10	30 000 000	0
Nordea	2,404	2030-02-10	29 220 735	0
Avgår: kortfristig del av lån			-14 941 020	0
			88 181 715	103 902 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 13 902 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 039 020 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	324 219	16 445
Upplupna styrelsearvoden	20 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	6 200	0
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Snöröjning	38 493	0
El	154 118	292 993
Värme	64 279	52 958
Vatten och avlopp	32 959	30 786
Avfallshantering	18 803	27 259
Städning	15 840	23 490
Garage och väg	31 205	0
Förutbetalda avgifter och hyror	468 842	383 686
	1 194 958	827 617

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	103 902 000	103 902 000
	103 902 000	103 902 000

Stockholm enligt datum som framgår av elektronisk signering

Lars af Schmidt

Andreas Sid

Rolf Nilsson

Lena Georgsson

Leila Pettersson

Metti Moeinaddini

Mia Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Gabriel Mousa • 07.05.2024 14:35

DOCUMENT ID:

rJGZfgsPGA

ENVELOPE ID:

BJZZzgiwf0-rJGZfgsPGA

DOCUMENT NAME:

1712 Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen 230101-231231.pdf
f
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS AF SCHMIDT lars.af.schmidt@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:52 07.05.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/10/27) IP: 149.100.31.112
2. LENA GEORGSSON lenageorgson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:11 07.05.2024 20:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/11) IP: 81.224.193.160
3. Christer Andreas Sid andreassid@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:31 08.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/29) IP: 213.67.153.219
4. LEILA FATIMA PETTERSSON Leilasbox@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:18 09.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/12) IP: 62.127.130.81
5. Anna Maria Kristina Knutsson mia.knutsson@lansforsakringar.se	Signed Authenticated	09.05.2024 10:32 07.05.2024 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/10) IP: 194.16.172.51
6. ROLF NILSSON rolf@metag.se	Signed Authenticated	09.05.2024 10:44 07.05.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/10) IP: 212.247.168.166
7. METTI MOEINADDINI metti.moe@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 21:46 12.05.2024 21:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/22) IP: 78.67.215.212
8. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:46 13.05.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed