



Årsredovisning 2023



Brf Drivbänken i Skälby

Org nr 769606-2434

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 Brf Drivbänken i Skälby, med säte i Järfälla, 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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 46:102 i Järfälla kommun i oktober 2011.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 556 kvm. Föreningen disponerar 24 carportplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i samfälligheten Skälby Trädgårdsstad SFF som har hand om 4 gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, carportlängor, cykelrum och sophus.

Servitut

Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende vatten och avlopp till förmån för Järfälla kommun.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgift är 1589 kr per lägenhet år 2023. Fastighetsavgiften är indexbaserad.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2022 är 35 600 000 kr, varav byggnadsvärde 28 000 000 kr och markvärde 7 600 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om sommar- och vinterunderhåll av mark med Solsken Trädgårdsservice AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 30 september 2024.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 november 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 stadgarna. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Detta innebär minst 149 220 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har ett lån som är placerad hos Nordea. Lånets räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 10 januari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katarina Wik	Ordförande
	Azza Saber Mohamed	
	Natalie Nissan	
	Payam Sawin	
	Patrik Vestin	
Suppleant	Fredrik Johansson	
	Sureya Zaza	

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisor

Jonas Bergvall

Valberedning

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman avhölls den 23 maj i annexet Skälby gård, vi var 6 st medlemmar närvarande.

Extra föreningsstämma har hållits med anledning av avgående styrelseledamöter samt val av nya ledamöter och suppleanter.

Föreningens lån har förhandlats om per den 230520 för kommande tre år med en fast ränta och 1 % amortering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (31) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (2) överlåtelser. Snittpris har varit 35 589 (38 843) kr/kvm. En medlem har beviljats andra hands uthyrning på beränsad tid.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	716	716	716
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-7 037	-7 166	-7 375	-7 635
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-7 037	-7 166	-7 375	-7 635
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	258	356	348
Räntekänslighet (%)	-9,83	-10,01	-10,30	-10,67
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	47	57	42	33
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,82	96,87	97,10	97,14

Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt

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)

Lån 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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Uppvärmning bekostas av medlemmarna enskilt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 971 640	2 144 360	185 926	84 742	33 817	35 420 485
Disposition av föregående års resultat:			106 770	33 817	-33 817	106 770
Årets resultat					-185 952	-185 952
Belopp vid årets utgång	32 971 640	2 144 360	292 696	118 559	-185 952	35 341 303

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	11 789
årets förlust	-185 952
	-174 163
behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	149 220
	-323 383
	-174 163

Upplysning om förlust.

Stigande räntekostnader och driftskostnader har stigit vilket gör det negativa resultatet för år 2023. Föreningen ser över sina avtal och kostnader inför år 2024 och en avgifts höjning har ägt rum för att kompensera de stigande priserna.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 150 434	1 149 888
Summa rörelseintäkter		1 150 434	1 149 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-486 161	-469 669
Övriga externa kostnader	4	-123 673	-115 648
Personalkostnader	5	-59 857	-59 396
Avskrivningar		-324 532	-324 532
Summa rörelsekostnader		-994 223	-969 245
Rörelseresultat		156 211	180 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 641	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 804	-147 986
Summa finansiella poster		-342 163	-146 826
Resultat efter finansiella poster		-185 952	33 817
Årets resultat		-185 952	33 817

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 398 505	45 723 037
Summa materiella anläggningstillgångar		45 398 505	45 723 037
Summa anläggningstillgångar		45 398 505	45 723 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	377 264	267 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 888	117 441
Summa kortfristiga fordringar		419 152	385 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		619 113	608 257
Summa kassa och bank		619 113	608 257
Summa omsättningstillgångar		1 038 265	993 659
SUMMA TILLGÅNGAR		46 436 770	46 716 696

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 116 000	35 116 000
Fond för yttre underhåll		292 696	185 926
Summa bundet eget kapital		35 408 696	35 301 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 789	84 742
Årets resultat		-185 952	33 817
Summa fritt eget kapital		-174 163	118 559
Summa eget kapital		35 234 533	35 420 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 950 000	0
Summa långfristiga skulder		10 950 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	11 150 000
Leverantörsskulder		25 455	19 467
Skatteskulder		74 592	53 976
Övriga skulder		767	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	151 423	72 768
Summa kortfristiga skulder		252 237	11 296 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 436 770	46 716 696

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-185 952	33 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		324 532	324 532
Förändring skatteskuld/fordran		20 616	19 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		159 196	377 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		56 138	-13 849
Förändring av leverantörsskulder		5 988	-67 320
Förändring av kortfristiga skulder		-11 070 578	-399 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 849 256	-102 539
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		10 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 950 000	0
Årets kassaflöde		100 744	-102 539
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		857 495	960 034
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		958 239	857 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 113 862	1 113 884
P-plats och garage	31 700	32 000
Andra handsupplåtelse	4 873	4 005
	1 150 435	1 149 889

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	70 117	65 072
Snöröjning/sandning	48 295	55 776
Gemensamhetsanläggning	220 833	151 861
Planerat underhåll	0	42 450
Fastighetsel	17 417	12 268
Vatten och avlopp	55 794	76 316
Försäkringskostnader	44 083	39 202
Kabel-tv	28 872	26 068
Hyra av lokal	0	375
Trivselätgärder	749	281
	486 160	469 669

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	38 136	36 456
Hemsida	1 935	1 971
Porto	130	0
Föreningsgemensamma kostnader	233	193
Revisionsarvode	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	59 475	53 993
Medlems-/föreningsavgifter	4 780	4 710
Övriga poster	8 984	8 325
	123 673	115 648

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	49 160	48 680
Sociala avgifter på arvoden	10 697	10 716
	59 857	59 396

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Ingående avskrivningar	-3 103 963	-2 779 431
Årets avskrivningar	-324 532	-324 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 428 495	-3 103 963
Ingående nedskrivningar	9 700 000	
Redovisat värde mark		9 700 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	9 700 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	45 398 505	45 723 037
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	35 600 000	35 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 137	18 723
Avräkningskonto förvaltare	339 127	249 238
	377 264	267 961

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	15 362	13 359
Kabel-TV	7 683	7 212
Bostadsrätterna	4 780	4 780
Gemensamhetsanläggning	0	78 465
Ekonomisk förvaltning	14 063	13 625
	41 888	117 441

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 39788831869	4,11	2026-05-20	10 950 000	11 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-11 150 000
			10 850 000	0

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 styrelsen bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 100 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	48 755	23 675
Förutbetalda avgifter och hyror	89 925	37 331
Fastighetsel	2 518	1 103
Snöröjning	10 225	9 296
Kreditupplysningar	0	988
Lokalhyra	0	375
	151 423	72 768

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 711 000	13 711 000
	13 711 000	13 711 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skälby Trädgårdsstadsstads samfällighet har beslutat att installera laddstolpar i samtliga carportar. Installationen kommer att ske under våren 2024.

Järfälla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Wik
Ordförande

Azza Saber Mohamed

Natalie Nissan

Payam Sawin

Patrik Vestin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Bergvall
Revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Drivbänken_i_Skälby.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-18 12:41:50

Dokumentet är undertecknat av:

 AZZA SABER MOHAMED (19581106XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-15 13:35:24
 Per Jonas Bergvall (19750613XXXX) Revisor	2024-04-18 12:41:50
 KATARINA WIK (19751109XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 10:48:02
 NATALIE NISSAN (19970430XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-17 21:23:34
 PATRIK VESTLIN (19671120XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 10:42:41
 Sawin Payam (19840929XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 15:50:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Drivbänken_i_Skälby.pdf (389209 byte)

196C3912728299324CD07695A937D076E2F572D54D3AFD13148EF6C249242EF13D35E887897E8A114E88
C892330CEE4E53C3C574158F10B105511EF93B25AF8B

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse för Drivbänkens bostadsrättsförening 2023

Jag har granskat Drivbänkens bostadsrättsförenings dokumentation och räkenskaper för 2023 och funnit dessa i god ordning. Intäkter och utgifter har styrkts med verifikationer och värdet av föreningens tillgångar på konton och fordringar på förvaltaren har kontrollerats och jag har funnit att dessa överensstämmer med bokförda belopp.

Efter granskning av protokoll från styrelsemöten och extrastämma ser jag inga skäl att anmärka på hur föreningen har förvaltats av styrelsen och hur verksamheten i föreningen har bedrivits enligt de protokoll som har granskats och genom kontakter jag haft med styrelsen i sitt arbete. Jag föreslår därför att årsstämman beviljar den avgående styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Järfälla 2024-04-10

Jonas Bergvall, förtroendevald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-18 15:29:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Jonas Bergvall (19750613XXXX) Revisor

2024-04-18 15:29:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (86041 byte)

E93C8936F48D28A07B66DBCA9BD2251DE99EFE1CEFE623B49F04B625AC68F8366BDC85C3C26AAC46939E
CAEE7052F8CE187904F38449B2D4DA19D4B4DD0EB3C3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

