

Årsredovisning
för
Brf Drivbänken i Vendelsö

716422-7196

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Drivbänken i Vendelsö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades i nuvarande namn 1999-04-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-18.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-10-18 fastigheten Vendelsö 3:65 i Haninge kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 6 lägenheter i parhus och 20 lägenheter i radhus. Den totala boytan är ca. 3 050 kvadratmeter. Dessutom finns tre carportlängor samt ett förråd i form av friggebod.

Värdeår: 2001

Ursprunglig lägenhetsfördelning:

4 st	3 rum och kök
22 st	5 rum och kök

Föreningen har ett förråd för gemensam utrustning som finns tillgänglig via styrelsen. Där förvaras diverse verktyg som motorgräsklippare, motordriven trimmer, häcksax, snöslunga mm.

Föreningen samarbetar såsom i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Växthuset i Vendelsö. Samarbetet omfattas av vägar med gästparkeringsplatser, gångbanor, belysning, boulebana och lekplats samt grönytor. Samarbetet skall förvaltas av en delägarförvaltning sammansatt av representanter för båda bostadsrättsföreningarna Drivbänken och Växthuset. Föreningens andelstal är 56%.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har tecknats hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring mm medan hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har ett avtal med Anticimex som ger bostadsrättsinnehavaren ett skydd gällande ev. självrisk vid fukt/vattenskador. Detta förutsätter en regelbunden besiktning från Anticimex av aktuella utrymmen. En sådan besiktning har genomförts under 2022.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 106 750 kr.

Förvaltning och avtal

-Princip Redovisning AB biträder föreningen avseende den ekonomiska förvaltningen.

-Områdesskötseln på gården och övriga grönytor, städning av soprum samt snöröjning hanteras genom avtal av MS Trädgård, (Martin Sillén).

-Bredbandsuppkoppling, kabel-TV, (basutbud), och IP-telefoni görs tillgängligt genom avtal med TELE2. Kostnaden för detta grundavtal ingår i avgiften.

-Vattenfall Eldistribution tillhandahåller elnätet.

-Den begränsade gemensamma elen till gatu- och parkbelysning samt till motorvärmurtag i gemensamma carports levereras idag genom avtal med Fortum.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Information till medlemmarna

Föreningen har under 2024 utgivit 9 informationsblad via e-post till samtliga medlemmar där väsentlig information lämnats.

Årsavgifter

Föreningens ekonomi är god och årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013-01-01. De uppgår i genomsnitt till 572 kr/kvm boyta. Föreningen har under ett flertal år haft en avgiftsfri månad. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad.

Fastighetens tekniska status

Utförda historiska underhåll

2024 Fortsatt utbyte av ursprungliga felmonterade fasaddetaljer

2024 Installation av kodlås till soprummet

2024 Generellt byte av samtliga elmätare

2024 Åtgärdande av dåliga och fallfärdiga träd i ravinen

2024 Utbyte av gårdens gemensamma grill

2023 Utbyte av dåliga fasaddetaljer samt justering av stuprännor

2023 Radonmätning med klart godkända resultat

2023 Högtrycksspolning av avloppsstammar

2023 Rensning av Im- och ventilationskanaler inkl justering

2022 Taköversyn samt mossborttagning med efterföljande skyddsbehandling, utbyte av trasiga takpannor

2021 Ommålning av dörrar på såväl hus som förråd

2020 Ommålning av fasader grågröna husen och samtliga hus fönster

2020 Byte till LED-armatur i gemensam belysning

2019 Inköp och installation av gemensam piskställning

2018 Ommålning av de röda byggnaderna

2016 Byte av altanmellanväggar röda längan

2015 Utbyte av analoga motorvärmare till digitala

2015 Utbyte lösa farthinder till asfalterade

2014 Inköp och uppförande av friggebod för gemensam utrustning/verktyg

2013 Översyn av stup- och hängrännor, utbyte av lövsilar, spolning av avloppsledningar
2013 Inköp och uppförande av gungbräda, nya gungor samt två fotbollsmål
2012 Omläggning av låga tak över vardagsrum i grågröna längan
2012 Åtgärdande av bristande spjäll över spisfläktar
2012 Ommålning och inoljning av lekutrustning
2011 Ommålning av samtliga byggnader samt takreparationer
2011 Byte av samtliga bänkar vid lekparken

Planerade underhåll

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens långfristiga lån fördelar sig på:

- Två st 5-åriga lån (förfaller 2026 och 2027). Ränta före förfall: 1,11% resp. 1,58%
- Ett 5-årigt lån (förfaller 2025). Ränta före förfall: 1,27%
- Ett 2-årigt lån (förfaller 2025). Ränta före förfall: 3,96%
- Två rörliga lån med 90 dagars löptid (förfaller 2025). Ränta före förfall: 3,97% resp 3,87%

Föreningen amorterar ca 1% av lånen.

Kommande verksamhetsår (2025) villkorsändras således fyra lån vilket är på drygt 13 mkr. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enl. RevU-18).

Föreningen har under 2024 successivt placerat viss överskottslikviditet på placeringskonto Företag hos SHB vilket givit intäktsräntor.

Under 2025 avses att nyttja delar av överskottslikviditeten till att göra extra amorteringar i samband med tidpunkter för villkorsändring.

Aktiviteter genomförda gemensamt med Brf Växthuset

Två gemensamma städdagar med avslutande korvgrillning och fika har genomförts, en på våren och en på hösten.

All lekutrustning på gården har säkerhetskontrollerats i anslutning av städdagarna. Detta har resulterat i borttagande av bedömt farligt klätternät, vilket hoppas kunna ersättas under 2025.

Påfyllning har skett av sandlådesand samt grus på gångvägar.

Under 2024 har utbyte skett av gemensam grill samt fällning av dåliga träd i ravinen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 47 stycken medlemmar.
Medlemmar vid årets slut 44 stycken

Under räkenskapsåret har fyra stycken överlåtelser skett med 100% och två genom arv till en 50% och till en 10%.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-23, varvid 15 av 26 hushåll deltog, haft följande sammansättning:

Christer Wallin	Ledamot/Ordförande	P24
Lisa Karlsson	Ledamot/Vice Ordf.	P74
Jonas Karlsson	Ledamot	P18
Mattias Hyll	Ledamot	P78
Mathias Karlsson	Suppleant	P90
Petronella Ejvegård	Suppleant	P88

Styrelsen har under räkenskapsåret genomfört 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen kan kontaktas genom mail till info@drivbanken.net eller genom post till Petuniavägen 94 136 73 Vendelsö.

Valberedning

Valberedning efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 är:

Monica Hedman
Joakim Rosenlund

Revisor

Revisor efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 är:

RSM Stockholm AB med auktoriserad revisor Richard Lindberg som ansvarig.

Föreningen tecknas förutom styrelsen i sin helhet av styrelsens ledmöter två i förening.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (TKR)	1 889	1 990	2 000	1 863
Resultat efter finansiella poster(TKR)	65	352	465	279
Soliditet (%)	62,4	62,3	61,8	60,9
Taxeringsvärde (TKR)	83 914	76 858	76 858	76 858
Yttre fond (KR)	637 062	530 312	423 562	346 562
*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	572	605	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 172	6 234	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 172	6 234	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	188	0	0
Räntekänslighet (%)	10,8	10,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	62	50	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4	91,6	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har enbart beräknats från 2023, och inga jämförelsetal för perioden 2020-2022 har beräknats.

*From 2023 ingår avgift för vatten i beräkningen utav årsavgift för bostadsrätt per kvm enligt nya gällande regler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 562 000	198 900	530 312	1 526 385	351 915	33 169 512
Disposition av föregående års resultat:			106 750	245 165	-351 915	0
Årets resultat					64 707	64 707
Belopp vid årets utgång	30 562 000	198 900	637 062	1 771 550	64 707	33 234 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 771 550
årets vinst	64 707
	1 836 257

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	106 750
i ny räkning överföres	1 729 507
	1 836 257

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 888 736	1 990 273
Övriga rörelseintäkter		0	21 644
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 888 736	2 011 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-877 369	-851 592
Övriga externa kostnader	4	-157 931	-142 068
Personalkostnader	5	-116 307	-112 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-242 432	-242 432
Summa rörelsekostnader		-1 394 039	-1 348 193
Rörelseresultat		494 697	663 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 901	13 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-455 891	-325 179
Summa finansiella poster		-429 990	-311 809
Resultat efter finansiella poster		64 707	351 915
Resultat före skatt		64 707	351 915
Årets resultat		64 707	351 915

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 452 868	51 695 300
Summa materiella anläggningstillgångar		51 452 868	51 695 300
Summa anläggningstillgångar		51 452 868	51 695 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		361 745	346 176
Övriga fordringar		1 354	2 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 108	64 985
Summa kortfristiga fordringar		434 207	414 077
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 337 809	1 156 715
Summa kassa och bank		1 337 809	1 156 715
Summa omsättningstillgångar		1 772 016	1 570 792
SUMMA TILLGÅNGAR		53 224 884	53 266 092

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 760 900	30 760 900
Fond för yttre underhåll		637 062	530 312
Summa bundet eget kapital		31 397 962	31 291 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 771 550	1 526 385
Årets resultat		64 707	351 915
Summa fritt eget kapital		1 836 257	1 878 300
Summa eget kapital		33 234 219	33 169 512
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 774 431	13 438 517
Summa långfristiga skulder		5 774 431	13 438 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 037 368	5 564 156
Leverantörsskulder		75 535	41 108
Skatteskulder		489 112	472 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		614 219	580 613
Summa kortfristiga skulder		14 216 234	6 658 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 224 884	53 266 092

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		494 697	663 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		242 432	242 432
Erhållen ränta		25 901	13 370
Erlagd ränta		-455 891	-325 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		307 139	594 347
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 569	-19 851
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 561	-9 649
Förändring av leverantörsskulder		34 427	-61 108
Förändring av kortfristiga skulder		50 532	115 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		371 968	619 519
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-190 874	-199 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-190 874	-199 086
Årets kassaflöde		181 094	420 433
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 156 715	736 283
Likvida medel vid årets slut		1 337 809	1 156 716

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%
-----------	------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (TKR)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(TKR)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 580 785	1 724 492
Prel vattenavgift	164 176	119 393
El, motorvärmare	6 240	6 720
Hyror carport	129 792	129 792
Övriga intäkter	7 742	2 846
Ventilation / filter	0	7 030
	1 888 735	1 990 273

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning Växthuset	7 657	24 498
Trädgårdsskötsel	102 999	67 148
Vatten	169 589	128 631
Renhållning	49 783	45 580
Försäkring	76 399	70 712
Kabel TV	112 626	115 838
El	19 399	24 173
Övriga fastighetskostnader	11 521	2 330
Fastighetsavgift	247 650	241 462
Reparation/underhåll av installationer	9 350	30 875
Rengöring sopkärl	23 625	23 625
Reparation/underhåll gemensamt utrymme	13 031	5 555
Övriga driftskostnader	33 740	32 165
Stampolning	0	39 000
	877 369	851 592

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	56 675	48 487
Revisionsarvoden	36 707	33 875
Data/Tele/Post	14 021	13 882
Övriga förvaltningskostnader	50 527	45 824
	157 930	142 068

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 500	85 300
Sociala avgifter	27 807	26 801
	116 307	112 101

Föregående räkenskapsårets kostnader avseende arvoden och ersättningar är lägre än tidigare år, det beror på en återföring av en tidigare reservering 2017.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på långfristiga skulder	445 056	320 997
Räntekostnader på skatter och avgifter	10 835	4 182
	455 891	325 179

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 852 505	56 852 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 852 505	56 852 505
Ingående avskrivningar	-5 157 205	-4 914 773
Årets avskrivningar	-242 432	-242 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 399 637	-5 157 205
Utgående redovisat värde	51 452 868	51 695 300
Taxeringsvärden byggnader	44 136 000	43 346 000
Taxeringsvärden mark	39 778 000	33 512 000
	83 914 000	76 858 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 8 300 000 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 190 874 kr under nästkommande räkenskapsår enligt plan. Därutöver avses att möta det stigande ränteläget med extra amorteringar i mån av utrymme.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek ränta 1,11 % villkorsändring 2026-03-01	2 476 693	2 502 969
Stadshypotek ränta 3,97% villkorsändring 2025-01-02	3 170 626	3 195 268
Stadshypotek ränta 1,27% villkorsändring 2025-03-30	5 453 429	5 510 681
Stadshypotek ränta 1,58% villkorsändring 2027-03-01	3 297 738	3 333 738
Stadshypotek ränta 3,87% villkorsändring 2025-01-30	2 206 656	2 230 008
Stadshypotek ränta 3,96% villkorsändring 2025-04-30	2 206 657	2 230 009
	18 811 799	19 002 673

Kortfristig del av långfristiga skulder 13 037 368 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 488 000	25 488 000
	25 488 000	25 488 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Wallin
Ordförande

Jonas Karlsson
Ledamot

Mattias Hyll
Ledamot

Lisa Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Brf Drivbänken i Vendelsö ÅR 2024 sign.pdf

(149762 byte)

SHA-512: 8bbdf53e559f7bca1ba08f28025449d8a9c73
0c2468a6db362def48d37f27884306288bbb3a21d7029e
1f93a08ce355bc42b14189c641f341f672fc7f3ab13dd

Underskrifter

2025-04-30 17:27:12 (CET)



Christer Wallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 18:15:27 (CET)



Jonas Georgii Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 16:29:13 (CET)



Lisa Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 08:29:34 (CET)



Mattias Hyll

Undertecknat med SMS

2025-05-05 16:12:32 (CET)



Richard Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Drivbänken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7619b74300734b3d08c10aed4f657596735b35400d780cc29e35492c40f6834524d2f5e41d984e8293389ed6fd14d19f742ddc094349c816dd88370e80593
94a

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.