

Årsredovisning för

Brf Drevkarlen

769605-0116

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Drevkarlen (769605-0116), men säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Brf Drevkarlen bildades år 1999 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Gällande föreningsstadgar registrerades hos Bolagsverket i oktober 2019.

Föreningen äger fastigheten Drevkarlen 8 i Stockholms Kommun som omfattar adresser Skogvaktargatan 1, 3, 5 och 7 samt Artemisgatan 10. Fastigheten förvärvades den 22 maj 2001 och tillträdde 11 oktober 2001. Tomtarean uppgår till 2 333 m². Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus i tre plan om 24 lägenheter (varav 18 st om 4 RoK och 6 st om 3 RoK) samt ett souterrängplan med två lokaler för uthyrning.

Per den 31 december 2024 är 23 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 st lägenhet upplåten med hyresrätt. Bostadsytan uppgår till 2 211 m² och lokalytan för uthyrning uppgår till 349 m² fördelat på två lokaler. Därutöver inryms i fastigheten gemensamhetsutrymmen för möten och trivselaktiviteter, tvättstuga, undercentral, el-central, förråd, barnvagnsrum samt cykelrum med käll för grovsopor.

Taxeringsvärdet uppgår till 88 158 000 kr, varav markvärde 61 000 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande medlemmar:

2024-01-01 - 2024-05-14 (fram till ordinarie årsstämma):

Ivar Virgin, ordförande
Andreas Hafström, sekreterare
Ingrid Larsen, kassör
Magnus Stenmark, ledamot
Daniel Wilk, ledamot

24-05-14 - 2024-12-31

Ivar Virgin, ordförande
Ingrid Larsen, kassör
Olle Aronsson, sekreterare
Puck Wetterling, ledamot

Revisor

Föreningens revisor har varit Anna Stenberg, Mazars. Inför 2024 års revision nyvaldes Petter Kindlund på Moore Allegretto Revision AB

Förvaltning

Löpande bokföring och fakturahantering sköts av förvaltaren Savetime Ekonomikonsult AB. I övrigt förvaltas fastigheten av styrelsen och medlemmar.

Finansiering

Föreningens lånebild per 2024-12-31 framgår av tabell nedan.

Långgivare	Kapitalskuld	Rörligt/bundet	Räntesats
SEB 31437695	1 000 000 kr	Bundet tom 2026-12-28	2,9%
SEB 34137498	500 000 kr	Bundet tom 2026-12-28	2,9%

Bindning av BRF Drevkarlens lån hos SEB

I februari 2022 band styrelsen föreningens lån hos SEB, men på grund av misstag i bankens hantering gick inte bindningen igenom. Lånen bands istället först i december 2022 till den högre ränta som gällde då. SEB har gjort en utbetalning till föreningen som kompensation för de högre räntekostnaderna

under låneperioden.

När bindningstiden för lånen går ut 2026-12-28 kommer räntekostnaderna förmodligen att öka, dock är lånen så pass låga att det inte påverkar föreningens ekonomi nämnvärt.

Underhållsfond/underhållsplan

Avsättning till fond för yttre underhåll görs från och med 2019 i enlighet med upprättad underhållsplan löpande över 20 år, 476 600 kr. Föreningen har en aktuell underhållsplan för 20 år framåt i tiden med alla nu kända underhållsåtgärder. Den 20-åriga budgeten är i balans. Vid större renoveringar de närmaste 20 åren kommer föreningen att ta upp nya lån.

Underhållsplanen revideras och följs upp årligen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsemöten

Under året har 12 styrelsemöten hållits. Mötesprotokollen har fram till oktober satts upp på anslagstavla vid tvättstugan. Efter möte med föreningens nya revisor sätts inte längre protokollen upp. Allt som berör medlemmar kommuniceras via medlemsblad. Detta för att alla beslut ska vara spårbara och då måste innehålla lägenhetsnummer och i förekommande fall namn på medlemmar vilket inte är förenligt med GDPR.

Årsavgift för medlemmar och hyra för bostadslägenhet

Föreningens avgifter höjdes med 10% från och med 2024-01-01. Hyra för bostadshyresgästen höjs normalt i enlighet med hyreshöjning framförhandlad mellan Hyresgästföreningen och de tre kommunala bostadsbolagen inom Stockholms Stad, för 2024 4,1%.

På grund av ökade driftkostnader höjer föreningen avgifterna med 5% från 2025-01-01, hyresgästens hyra höjs med 4,69%.

Lägenhetsöverlåtelse samt upplåtelse

Fyra överlåtelse har skett under året. Antal medlemmar var 39 st per 2024-12-31.

Fastighetens löpande underhåll

Vår- och höststädning, liksom snöskottning vid entréer på båda sidorna om fastigheten har skötts av medlemmarna. Från vintersäsongen 24/25 har snöröjningen lagts ut på en fristående entreprenör, Stadsträdgården AB. En ungdom från grannföreningen har ansvarat för gräsklippning. Ren Standard har genomfört städning i allmänna utrymmen och Elis Textil har ansvarat för hantering av mattor i entréer och trapphus. Energiekonomi har genomfört löpande uppföljning av värmesystemet. Ljuskällor i trapphus och gemensamma utrymmen byts ut löpande till LED.

Medlemsaktiviteter

Föreningen ordnar 2 städdagar per år under ledning av trädgårdsgruppen. I samband med detta bjuder föreningen på förtäring. Föreningen har också ordnat en medlems sammankomst då medlemmarna bjöds på mat och dryck.

Underhållsåtgärder under 2024 (urval)

Ny armatur i gemensamma utrymmen med rörelsedetektorer.

Ny armatur utanför portarna som styrs av dagsljus/ mörker.

Märkning av nödutgång från gemensamhetslokalen.

Inspektion av alla balkonger för att fastställa renoveringsbehovet. Det föreligger ingen omedelbar åtgärd varför renoveringen skjuts 5 år fram i tiden.

Beskrining av ett stort träd på framsidan för att ta bort döda grenar.



Planerade underhållsåtgärder 2025 (enligt underhållsplan)

Stambyte, sex enheter	600000
Ny fjärrvärmecentral	330000
Ny häck på baksidan	15000
Nytt träd på baksidan	25000
Renovering hyreslägenhet	360000
Rörisolering stamventiler	12000

Planerade underhållsåtgärder 2026 (enligt underhållsplan)

Plattsättning entréer	400000
Stambyte, tre enheter	180000
Dagvattennät	25000
FTX ventilation	15000
Vegetationsytor	50000
Övrig utemiljö, sophantering	200000
Brunnar dagvatten	30000

Genomförda underhållsåtgärder 2009-2024 (urval)

2009	Ny entréport Artemisgatan 10 (gårdsentré)
2009-2023	VA-stammar löpande bytta (69% bytt till och med 2023)
2012	Målning trapphus
2013	Tilläggsisolering yttertak
2013	Injustering och optimering av värmesystem, nya injusteringsventiler
2014	Omläggning tak
2014	Fibernät indraget till lägenheter
2014	Renovering och isolering av entréportar Skogvaktargatan 1-7
2015	Ny uteplats på gård
2017	Fönsterrenovering, samtliga fönster och fönsterdörrar
2018	Nya brandspjäll samt ny branddörr i källare/souterrängplan
2018	Nytt, större FTX-aggregat med återvinning installerat för lokaler
2018	Större lokal totalrenoverad och ombyggd för ny hyresgäst (tandläkarklinik)
2019	Målning cykelrum, entré Artemisgatan 10 (gårdsentré)
2019	Nytt FTX-aggregat med återvinning installerat för tvättstuga och gemensamhetslokal
2019	Tilluftsventiler och frånluft i lägenheter injusterade
2019	Nya undertak i entréer samt passage till tvättstuga
2019	Partiella stambyten
2020	Ny tvättmaskin i tvättstugan
2020	Sanering asbest i källarstråk
2020	Installation av avgasare i undercentral för värmesystem
2021	Partiella stambyten, Skogvaktargatan 3 och 5
2021	Byte låssystem i gemensamma utrymmen
2021	Byte vattenventiler i källarstråk, förlängning VVC till Skogvaktargatan 1
2021	Byte stamventiler (värmesystem) i källarstråk
2022	Partiella stambyten, Skogvaktargatan 5 och 7
2022	Nytt torkskåp i tvättstuga
2022	Beskärning av träd och större buskar
2022	Sista etappen av byte till låssystem iLOQ i gemensamma utrymmen
2023	Ny elgräsklippare
2023	Partiella stambyten Skogvaktargatan 3 och 7
2023	Nya trädgårdskomposter
2023	Översyn elsystem
2024	Ny el i gemensamma utrymmen
2024	Balkonginspektion
2024	Trädbeskärning



Lokaler

Större lokal: Hyresavtalet med Tandea AB löper vidare med ett tioårsavtal till och med 2028-01-31. Uppsägningstid är för båda parter nio månader innan avtalets upphörande.

Mindre lokal: Hyresavtalet med Kinesisk Hälsovård löper vidare med ett treårsavtal till och med 2026-08-01. Uppsägningstid är för båda parter nio månader innan avtalets upphörande. Sedan löper avtalet 3 år i taget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets ingång var 37 stycken och vid årets utgång 39 stycken.

Under 2024 har fyra överlåtelser skett i föreningen.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' or 'V' shape followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 725 176	1 591 572	1 512 051	1 478 028	1 354 631
Resultat efter finansiella poster	416 730	-58 957	52 314	-726 334	175 978
Soliditet (%)	93	92	92	92	92
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	478	435	424	416	
Energikostnad/kvm totalyta	192	176	178	194	
- Värmekostnad/kvm totalyta	131	119	109	119	
- Gas/kvm totalyta	0	2	28	25	
- El/kvm totalyta	21	23	35	23	
- Vatten/kvm totalyta	40	32	7	27	
Sparande/kvm totalyta	270	232	177	152	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	703	937	937	937	
Skuldsättning/kvm totalyta	586	781	781	781	
Ränta/kvm totalyta	19	23	20	8	
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	59,1	56,2	59,8	59,8	
Räntekänslighet (%)	1,47	2,15	2,21	2,25	

Bostadsrättsyta 2 134 kvm. Totalyta 2 560 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 903 039	7 714 398	1 801 782	-3 994 348	-58 957
Disposition enl stämmobeslut				-58 957	58 957
Avsättning yttre fond			463 100	-463 100	
Årets resultat					416 730
Belopp vid årets slut	23 903 039	7 714 398	2 264 882	-4 516 405	416 730

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att balanserat resultat:	
Ingående balanserat resultat	-4 516 405
årets resultat	416 730
Totalt	-4 099 675
Disponeras enligt följande	
Avsättning till yttre underhållsfond	476 600
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-72 782
I ny räkning överföres	-4 503 493
Summa	-4 099 675

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 725 176	1 591 572
Övriga rörelseintäkter	2	2 991	59 347
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 728 167	1 650 919
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 037 929	-1 361 442
Personalkostnader	4	-72 172	-66 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 285	-250 806
Summa rörelsekostnader		-1 311 386	-1 678 899
Rörelseresultat		416 781	-27 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 079	28 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 130	-59 674
Summa finansiella poster		-51	-30 977
Resultat efter finansiella poster		416 730	-58 957
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		416 730	-58 957
Skatter			
Årets resultat		416 730	-58 957

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 978 796	29 142 838
Inventarier, verktyg och installationer	6	157 826	178 746
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	491 323	507 646
Summa materiella anläggningstillgångar		29 627 945	29 829 230
Summa anläggningstillgångar		29 627 945	29 829 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		312 965	255 358
Övriga fordringar		22 038	22 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 776	85 561
Summa kortfristiga fordringar		433 779	362 953
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 872 825	1 871 583
Summa kassa och bank		1 872 825	1 871 583
Summa omsättningstillgångar		2 306 604	2 234 536
SUMMA TILLGÅNGAR		31 934 549	32 063 766

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 617 437	31 617 437
Yttre underhållsfond		2 264 882	1 801 782
Summa bundet eget kapital		33 882 319	33 419 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 516 405	-3 994 348
Årets resultat		416 730	-58 957
Summa fritt eget kapital		-4 099 675	-4 053 305
Summa eget kapital		29 782 644	29 365 914
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	1 500 000
Övriga skulder		24 000	24 000
Summa långfristiga skulder		1 524 000	1 524 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	500 000
Leverantörsskulder		32 187	114 035
Skatteskulder		6 772	6 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		588 946	553 045
Summa kortfristiga skulder		627 905	1 173 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 934 549	32 063 766

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	416 730	-58 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	191 425	237 850
	<u>608 155</u>	<u>178 893</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	608 155	178 893
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61 603	-13 050
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-45 310	79 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 242	245 313
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		0
Amortering av låneskulder	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	1 242	245 313
Likvida medel vid årets början	1 871 583	1 626 270
Likvida medel vid årets slut	1 872 825	1 871 583



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Materiella anläggningstillgångar	10-50
-Inventarier	5-12
-FTX Agregat	20
-Maskiner och lokal	10
-Elcentral, fjärrvärmecentral	20
-Branddörr, kyl och värmeväxlare	50

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande per kvadratmeter totalyta

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyresintäkter, lokaler	610 295	573 905
Hyresintäkter, bostäder	94 360	89 464
Årsavgifter	1 020 521	928 203
Summa nettoomsättning	1 725 176	1 591 572
Övriga intäkter	2 991	59 347
Summa intäkter	1 728 167	1 650 919

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	334 829	304 534
El	52 566	58 392
Vatten och avlopp	103 372	82 526
Gas	0	6 285
Sophämtning	36 904	29 998
Städning	55 883	50 880
Kabel-TV och Bredband	45 096	43 614
Hyra av mattor	13 082	12 187
Snöröjning	17 844	0
Fastighetsförsäkring	79 419	72 197
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 943	0
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 976	10 623
	747 914	671 236

Reparationer och underhåll

Gård	4 764	3 567
Värme	9 163	8 725
Tvättstugan	8 664	0
Ventilation	7 899	8 438
Vattenskada	0	66 437
Hus kropp	0	9 983
Låssystem	1 754	9 117
	32 244	106 267

Planerat underhåll

Vatten och sanitet (kreditering)	-10 750	416 927
El	65 407	0
Ventilation	18 125	0
	<u>72 782</u>	<u>416 927</u>

Administrativa kostnader

Övriga egna administrationskostnader	1 765	1 911
Revisionsarvode	27 500	41 000
Ekonomisk förvaltning	41 880	39 166
Bankkostnader	3 649	2 850
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Konsultarvoden	40 058	12 767
Övriga kostnader	3 756	3 872
	<u>124 289</u>	<u>107 296</u>

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatt/avgift	<u>60 700</u>	<u>59 716</u>
	60 700	59 716

Summa

1 037 929 1 361 442

Not 4 Personalkostnader

Arvoden och andra ersättningar och sociala avgifter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	<u>57 180</u>	<u>53 740</u>
	57 180	53 740
Sociala avgifter	<u>14 992</u>	<u>12 911</u>
Summa	72 172	66 651

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 404 249	16 404 249
	16 404 249	16 404 249
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 624 672	-2 460 630
-Årets avskrivning enligt plan	-164 042	-164 042
	-2 788 714	-2 624 672
Redovisat värde vid årets slut	13 615 535	13 779 577
Mark	15 363 261	15 363 261
	28 978 796	29 142 838
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 158 000	27 158 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
	88 158 000	88 158 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	234 996	234 996
	234 996	234 996
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-56 250	-35 330
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 920	-20 920
	-77 170	-56 250
Redovisat värde vid årets slut	157 826	178 746

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 843 417	1 843 417
Vid årets slut	1 843 417	1 843 417
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-1 335 771	-1 269 927
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-16 323	-65 844
Vid årets slut	-1 352 094	-1 335 771
Redovisat värde vid årets slut	491 323	507 646

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut*

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år från balansdagen		
SEB 34137498 ränta 2,9% slutbetalningsdag 261228	500 000	500 000
SEB 31437695 ränta 2,9% slutbetalningsdag 261228	1 000 000	1 000 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen		
SEB 34137536, slutbetalningsdag 241228	0	500 000
	<u>0</u>	<u>500 000</u>
	1 500 000	2 000 000
 Amorteringar 2024	 500 000	

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 140 000	7 140 000
Summa ställda säkerheter	7 140 000	7 140 000



Underskrifter

Stockholm 2025-03-03

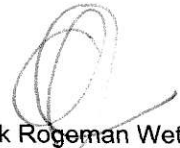
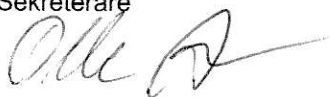


Ivar Virgin
Ordförande



Ingrid Carlston Larsen
Kassör

Olle Aronsson
Sekreterare



Puck Rogeman Wetterling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drevkarlen

Org.nr 769605-0116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drevkarlen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Drevkarlen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 10 mars 2025



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Brf Drevkarlen		Budget	Utfall	Budget	Utfall	Budget
		2025	2024	2024	2023	2023
3011	Årsavgifter	1 072 000,00 kr	1 020 520,93 kr	1 021 000,00 kr	928 202,00 kr	919 000 kr
3012	Hysesintäkter (lokaler)	620 000,00 kr	594 714,00 kr	610 000,00 kr	558 324,00 kr	508 000 kr
3013	Hysesintäkter (lägenhet)	80 000,00 kr	94 360,08 kr	93 000,00 kr	89 464,00 kr	90 000 kr
3960	Pant- och överlåtelseavgifter	1 000,00 kr	2 983,00 kr	1 000,00 kr	2 519,00 kr	1 000 kr
3500	Vidarefakturerade kostnader	15 000,00 kr	15 580,80 kr	15 000,00 kr	15 581,00 kr	15 000 kr
3985	Erhållna statliga bidrag (elstöd)				14 491,00 kr	
3990	Övriga intäkter (försäkringsers.)		8,56 kr		42 337,00 kr	
Summa intäkter		1 788 000,00 kr	1 728 167,37 kr	1 740 000,00 kr	1 650 918,00 kr	1 533 000 kr
5121	Gas				-6 285,00 kr	- 6 000 kr
5131	Värme	- 372 000 kr	- 334 829 kr	-350 000,00 kr	-304 534,00 kr	- 320 000 kr
5132	El	- 70 000 kr	- 52 566 kr	-90 000,00 kr	-58 392,00 kr	- 100 000 kr
5133	Vatten och avlopp	- 130 000 kr	- 103 372 kr	-105 000,00 kr	-82 526,00 kr	- 90 000 kr
5135	Sophämtning	- 42 000 kr	- 36 904 kr	-38 000,00 kr	-29 998,00 kr	- 30 000 kr
5136	Städning och renhållning	- 63 000 kr	- 55 883 kr	-58 000,00 kr	-50 880,00 kr	- 55 000 kr
5137	Fastighetsskötsel	- 40 000 kr		-10 000,00 kr	0,00 kr	
5138	Bredband	- 45 000 kr	- 45 096 kr	-50 000,00 kr	-43 614,00 kr	- 50 000 kr
5139	Byte av mattor	- 13 000 kr	- 13 082 kr	-16 000,00 kr	-12 187,00 kr	- 14 000 kr
5140	Snöröjning	- 60 000 kr	- 17 844 kr	-5 000,00 kr		- 10 000 kr
5160	Fastighetsjour			-30 000,00 kr		- 10 000 kr
SUMMA LÖPANDE KOSTNADER		- 835 000 kr	- 659 576 kr	-752 000,00 kr	-588 416,00 kr	- 695 000 kr
5170-5179	Löpande underhåll/fast skötsel (konto	- 92 500 kr	- 32 244 kr	-80 000,00 kr	-106 266,00 kr	- 101 750 kr
5180-5188	Planerat underhåll fastighet enl under	- 1 012 000 kr	- 72 782 kr	-207 000,00 kr	-416 927,00 kr	- 1 570 000 kr
	Nyinvesteringar	- 330 000 kr				- 7 500 kr
5191	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	- 60 000 kr	- 60 700 kr	-60 000,00 kr	-59 716,00 kr	- 57 000 kr
5192	Försäkring	- 83 000 kr	- 79 419 kr	-78 000,00 kr	-72 197,00 kr	- 75 000 kr
5197-5198	Förbrukningsinv/material	- 10 000 kr	- 8 919 kr	-10 000,00 kr	-10 623,00 kr	- 11 000 kr
6299,6110	Årsmöte/ kontorsmat, porto	- 2 500 kr	- 1 765 kr	-3 000,00 kr	-1 911,00 kr	- 4 000 kr
6420	Ersättning till revisor	- 30 000 kr	- 27 500 kr	-42 000,00 kr	-41 000,00 kr	- 38 000 kr
6432	Redovisningstjänster	- 47 000 kr	- 45 338 kr	-40 000,00 kr	-39 166,00 kr	- 38 000 kr
6550	Konsultarvoden	- 50 000 kr	- 36 600 kr	-30 000,00 kr	-12 767,00 kr	- 30 000 kr
6570	Bankkostnader	- 4 000 kr	- 3 649 kr	-4 000,00 kr	-2 850,00 kr	- 4 000 kr
6590	Övriga externa tjänster			-4 000,00 kr		- 4 000 kr
6980	Föreningsavgifter	- 6 000 kr	- 5 681 kr	-6 000,00 kr	-5 730,00 kr	- 5 000 kr
6991-6992	Övriga externa kostnader	- 1 000 kr	- 515 kr	-1 000,00 kr	-1 660,00 kr	- 1 000 kr
7010	Lön gräsklippare	- 5 000 kr	- 4 680 kr	-7 500,00 kr	-5 440,00 kr	-10000
7240	Styrelsearvoden	- 58 500 kr	- 52 500 kr	-52 500,00 kr	-48 300,00 kr	- 52 500 kr
7510	Lagstadgade sociala avgifter	- 17 000 kr	- 14 992 kr	-15 000,00 kr	-12 911,00 kr	- 15 000 kr
7690	Medlemssammanskomster	- 4 000 kr	- 3 241 kr	-2 000,00 kr	-2 212,00 kr	- 1 000 kr
8311	Ränteutäkt från bank	10 000 kr	47 721 kr	45 000,00 kr	28 332,00 kr	3 000 kr
8314	Skattefria ränteutäkt		358 kr		365,00 kr	
8400	Räntekostnader för långfristiga skulder	- 60 000 kr	- 48 130 kr	-60 000,00 kr	-59 674,00 kr	- 50 000 kr
	Oförutsett	-50 000,00 kr		-50 000,00 kr		- 50 000 kr
	Amortering *2)					
Summa kostnader		- 2 747 500 kr	- 1 110 152 kr	-1 459 000,00 kr	-1 459 069,00 kr	- 2 806 750 kr
Resultat före bokslutsdispositioner		-959 500,00 kr	618 015 kr	281 000,00 kr	191 849,00 kr	- 1 273 750 kr
./. Avskrivningar		-201 000,00 kr	201 285 kr	-250 000,00 kr	-250 806,00 kr	- 250 000 kr
Årets resultat		-1 160 500,00 kr	416 730 kr	31 000,00 kr	-58 957,00 kr	- 1 523 750 kr

*2) Enligt beslut på styrelsemöte 2022-02-09 skall amortering ej ske år 2022-2026 (5-årsperiod). Gäller tills nytt styrelsebeslut tas.