

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Drevern 2

769632-2812

Räkenskapsåret

2024 

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drevern 2 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Örebro Drevern 2.

Föreningens adresser: Ekevägen 13A-13D

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med ingen eller högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2024-06-18 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledmot</i>	<i>vald t.o.m</i>
Magnus Lundkvist (ordförande)	2025
Jennifer Rosholm	2025
Andreas Nydahl	2025
Måns Bergström	2025

Revisor

Joakim Hermansson	2025
-------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta privatbostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens 4 radhus är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar Bergslagen som också innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan. 

Information om fastigheten

Bostadsyta: 500 kvm

Byggnadsår: 2017

Tomt: 981 kvm

Föreningen har inga gemensamma utrymmen eller ytor.

Enligt föreningens underhållsplan finns inga större underhåll planerade i närtid. Det som ligger närmast i tid är mindre målningsarbeten av vindskivor och ytterdörrar år 2027, om behov finns.

Administration

Ekonomisk förvaltning

Aspia AB

Avfallshantering

Tekniska förvaltningen

Vatten och avlopp

Tekniska förvaltningen

Försäkring

Länsförsäkringar Bergslagen

Medlemmar

Bostadsrätterna

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som en följd av det rådande ränteläget har föreningen höjt årsavgifterna med 16% från och med den 1 januari 2024. I och med ökade intäkter i form av avgifter har föreningen gjort sig mindre räntekänslig än tidigare år, se nyckeltalet i flerårsöversikten.

Föreningen har i början av året lagt om tre av fyra lån. Två av lånen till en ränta om 3,61 % och det tredje till 3,89 %. Det fjärde lånet har haft rörlig ränta.

Medlemsinformation

Under 2024 har 0 medlemmar tillkommit och 0 har utträtt.

Föreningen har vid årets utgång 9 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	346	298	253	252
Resultat efter finansiella poster	-94	-186	-86	-33
Soliditet (%)	62	62	63	63
Kassalikviditet (%)	29	7	295	343
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	691	595	498	498
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 685	11 762	11 838	11 914
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 685	11 762	11 838	11 914
Sparande per kvm (kr/kvm)*	81	0	98	204
Räntekänslighet (%)	17	20	24	24
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	20	31	28	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	98	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Sparande per kvm för 2023 beräknas enligt nyckeltalsdefinitionen till ett negativt belopp. Då ett sparande inte kan vara negativt anges detta nyckeltal till 0 för året.

**Energikostnad per kvm beräknas endast utifrån föreningens kostnader för vatten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror dels på avskrivningarna av föreningens anläggningstillgångar. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför den delen av underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande för att effektivt kunna agera för föreningens bästa. 

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 600 000	94 634	-456 696	-186 257	10 051 681
Disposition av föregående års resultat:			-186 257	186 257	0
Avsättning till UH fond		16 892	-16 892		0
Årets resultat				-94 443	-94 443
Belopp vid årets utgång	10 600 000	111 526	-659 845	-94 443	9 957 238

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-659 845
årets förlust	-94 443
	-754 288
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhålls plan	21 000
i ny räkning överföres	-775 288
	-754 288

Årets kassaflöde uppgår till -24 873 kr (fg år -67 809 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till fond för yttre underhåll. Styrelsens uppfattning är trots detta att avsättningen till fond för yttre underhåll om 21 000 kr enligt föreningens underhållsplan ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Till grund för detta ligger en flerårig likviditetsbudget som från och med år 2026 visar större positivt kassaflöde än avsättningen till underhållsfonden varje enskilt år.

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 42 kr/kvm boyta.

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			
Nettoomsättning	2	346 125	298 082
Summa rörelseintäkter		346 125	298 082
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-38 489	-33 964
Övriga externa kostnader	4	-41 785	-52 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 863	-134 864
Summa rörelsekostnader		-215 137	-221 780
Rörelseresultat		130 988	76 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 352	3 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 783	-266 140
Summa finansiella poster		-225 431	-262 559
Resultat efter finansiella poster		-94 443	-186 257
Resultat före skatt		-94 443	-186 257
Årets resultat		-94 443	-186 257

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

15 523 697

15 658 560

Summa materiella anläggningstillgångar

15 523 697

15 658 560

Summa anläggningstillgångar

15 523 697

15 658 560

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60 392

57 600

Övriga fordringar

9

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

271

844

Summa kortfristiga fordringar

60 672

58 453

Kassa och bank

Kassa och bank

350 396

375 069

Summa kassa och bank

350 396

375 069

Summa omsättningstillgångar

411 068

433 522

SUMMA TILLGÅNGAR

15 934 765

16 092 082 

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 600 000

10 600 000

Fond för yttre underhåll

111 526

94 634

Summa bundet eget kapital

10 711 526

10 694 634

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-659 845

-456 696

Årets resultat

-94 443

-186 257

Summa fritt eget kapital

-754 288

-642 953

Summa eget kapital

9 957 238

10 051 681

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 575 000

0

Summa långfristiga skulder

4 575 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 267 636

5 880 764

Leverantörsskulder

7 971

8 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

126 920

151 177

Summa kortfristiga skulder

1 402 527

6 040 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 934 765

16 092 082

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-94 443	-186 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	134 863	134 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 420	-51 393
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 792	-8 000
Förändring av kortfristiga fordringar		574	-844
Förändring av leverantörsskulder		-490	-8 890
Förändring av kortfristiga skulder		-24 257	39 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 455	-29 681
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-38 128	-38 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 128	-38 128
Årets kassaflöde		-24 673	-67 809
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		375 069	442 878
Likvida medel vid årets slut		350 396	375 069

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år
Installationer	20 år

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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 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	345 600	297 600
Överlåtelse/pantsättningsavgift	525	483
	346 125	298 083

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	10 209	15 748
Avfall	3 360	8 219
Fastighetsförsäkring	10 821	9 997
Städning och renhållning	14 099	0
	38 489	33 964

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	0	17 650
Redovisningstjänster	38 835	31 552
Bankkostnader	2 950	2 950
Övriga externa kostnader	0	800
	41 785	52 952

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 534 767	16 534 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 534 767	16 534 767
Ingående avskrivningar	-876 207	-741 343
Årets avskrivningar	-134 863	-134 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 011 070	-876 207
Utgående redovisat värde	15 523 697	15 658 560
Taxeringsvärden byggnader	9 936 000	7 868 000
Taxeringsvärden mark	3 996 000	2 920 000
	13 932 000	10 788 000
Bokfört värde byggnader	11 810 796	11 945 659
Bokfört värde mark	3 712 901	3 712 901
	15 523 697	15 658 560

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	134 863	134 864
	134 863	134 864

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,610	2027-01-25	1 525 000	1 525 000
Swedbank	3,610	2027-01-25	1 525 000	1 525 000
Swedbank	3,890	2026-01-23	1 525 000	1 525 000
Swedbank	3,739	2025-01-28	1 267 636	1 305 764
			5 842 636	5 880 764
Kortfristig del av långfristig skuld*			1 267 636	5 880 764

*Lånen för 2024 förfaller delvis under 2025 och klassificeras därav som kortfristiga i sin helhet.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 5 651 996 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgiften från och med 1 januari 2025 med 4,8 %, motsvarande 349 kr per månad och bostadsrätt. Utifrån rådande läge ser styrelsen inget behov av att göra några större justeringar av årsavgiften i närtid, men följer föreningens ekonomi och omvärldsläget noga för att kunna agera för föreningens bästa.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2025-06-28

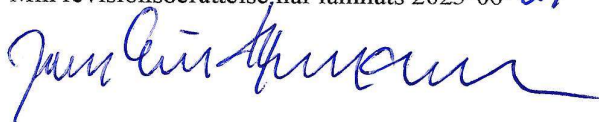

Magnus Lundqvist
Styrelseledamot (ordförande)


Måns Bergström
Styrelseledamot


Andreas Nydahl
Styrelseledamot


Jennifer Rosholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-29



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevern 2

Org.nr 769632-2812

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevern 2 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drevern 2 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro den 29 juni 2025

Joakim Hermansson
Revisor