

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning BRF Drivern 2021

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 234 Bostadsrättsföreningen Drivern årsredovisning 210101-211231.pdf

Storlek: 175835 byte

Hashvärde SHA256:

cf85b2719ea6a9f8f694f5a7689181d887ed4e3566b557dc2095d9b2099ec6b0

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 3:

Fanny Karolina Alverland

Signerat med BankID 2022-05-03 16:36 Ref: 57079fa9-6609-4341-8ef5-6c357f7663f8

SANDRA STRÖMBERG

Signerat med BankID 2022-05-03 12:18 Ref: 0b372c50-f71e-4de4-b1df-bf662f82a5e4

Daniel Johan Gunnar Morgenstern

Signerat med BankID 2022-05-03 11:50 Ref: 3c8dd073-3db2-45eb-94a5-e9eab05caa1c

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Drivern

769633-0393

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drivern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Drivern är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2016 med säte i Örebro län. Föreningen äger fastigheterna Vreta 2:44, Vreta 2:45 och Vreta 2:46 med adresserna Inspelsgatan 29 A - 33 B, med därpå uppförda byggnader. Fastigheterna är belägna i Lanna väster om Örebro. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2016.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2021-11-30 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Daniel Morgenstern	Ordförande	2022
Sandra Strömberg	Kassör	2022
Fanny Alverland	Sekreterare	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Anton Öhrn	Suppleant	2022
Victoria Engell	Suppleant	2022
Melanie Mejerhag	Suppleant	2022

Valda t.o.m. årsstämman

- Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2022.
- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 st (7) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2022
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Heléne Maijgren	BoRevision AB	2022
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Byggnaderna färdigställdes år 2018 och består av 3 huskroppar med 6 st lägenheter. På fastigheten finns en parkeringsanläggning med 1st carport intill varje lägenhet.

Total boyta	726 m ²
Fastighetens areal	3 018 m ²

Lägenhetsfördelning

5 rum och kök, 121 m ²	6 st
-----------------------------------	------

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Länsförsäkringar Bergslagen
Bo Revision AB

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkring styrelse
Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 99 tkr.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Avsättning har i bokslutet för år 2021 gjorts med 21 780 kr , vilket motsvarar 30 kr per kvm bostadsyta, enligt stadgarna och ekonomisk plan.

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån till lägre räntenivåer, efter offertförfrågan.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2,6 % från januari 2021. Genomsnittlig årsavgift efter den senaste höjningen är 506 kr per kvm.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	12
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	12

Under året har 2 st (1) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Fågelpiggar har satts upp på alla husgavlar för att skydda emot att svalor bygger bo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	367	354	369	142	0
Resultat efter finansiella poster	-99	-146	-112	83	-3
Balansomslutning	20 100	20 317	20 567	21 920	12 829
Likviditet	67	46	49	92	0
Soliditet	55	54	54	52	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	506	493	508	508	0
Lån per kvm bostadsyta	12 513	12 676	12 840	13 003	0

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.
Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-12-31	11 000 000	245 000	65 340	-97 787	-146 065
Vinstdisp. enl stämmobeslut				-146 065	146 065
Avsättning till yttre fond enligt ek.plan			21 780	-21 780	
Årets resultat					-99 418
Eget kapital 2021-12-31	11 000 000	245 000	87 120	-265 632	-99 418

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-243 852
Överföring till underhållsfond avs 2021	-21 780
årets förlust	-99 418
	-365 050

behandlas så att i ny räkning överföres	-365 050
	-365 050

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	367 200	353 544
Övriga rörelseintäkter	3	7 115	2 258
Summa rörelseintäkter		374 315	355 802
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-75 436	-64 612
Övriga externa kostnader	5	-4 259	-2 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-252 166	-252 166
Summa rörelsekostnader		-331 861	-319 637
Rörelseresultat		42 454	36 165
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 872	-182 230
Summa finansiella poster		-141 872	-182 230
Resultat efter finansiella poster		-99 418	-146 065
Årets resultat		-99 418	-146 065

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 988 502	20 240 668
Summa materiella anläggningstillgångar		19 988 502	20 240 668
Summa anläggningstillgångar		19 988 502	20 240 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 754	8 128
Summa kortfristiga fordringar		23 760	8 134
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	87 887	68 477
Summa kassa och bank		87 887	68 477
Summa omsättningstillgångar		111 647	76 611
SUMMA TILLGÅNGAR		20 100 149	20 317 279

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 000 000	11 000 000
Uppåtelseavgifter		245 000	245 000
Fond för yttre underhåll		87 120	65 340
Summa bundet eget kapital		11 332 120	11 310 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-265 632	-97 787
Årets resultat		-99 418	-146 065
Summa fritt eget kapital		-365 050	-243 852
Summa eget kapital		10 967 070	11 066 488
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	8 965 616	0
Summa långfristiga skulder		8 965 616	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	118 752	9 203 120
Leverantörsskulder		8 461	9 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	40 250	38 000
Summa kortfristiga skulder		167 463	9 250 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 100 149	20 317 279

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<u>Tillgång</u>	<u>Procent</u>
Byggnad	1,48

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens ekonomiska plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	367 200	353 544
	367 200	353 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter avs slutavräkning Krasjö Invest AB	0	6
Försäkringsersättning	0	2 252
Ersättning från Anebyhusgruppen för 2 st skaderapporter	7 115	
	7 115	2 258

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Övriga förvaltningskostnader	1 934	4 094
Revisionsarvoden	14 125	12 500
Rep bostäder	7 055	0
Rep gemensamma utr	2 056	0
Fastighetsförsäkringar	17 754	14 515
Förvaltningsarvode, grundavtal	32 512	33 503
	75 436	64 612

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övrigt	9	4
Förbrukningsinventarier	1 840	0
Kreditupplysning	700	350
Bankkostnader	1 710	2 505
	4 259	2 859

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	20 745 000	20 745 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 745 000	20 745 000
Ingående avskrivningar	-504 332	-252 166
Årets avskrivningar	-252 166	-252 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-756 498	-504 332
Utgående redovisat värde	19 988 502	20 240 668
Taxeringsvärden byggnader	11 738 000	10 458 000
Taxeringsvärden mark	3 620 000	1 980 000
	15 358 000	12 438 000
Bokfört värde byggnader	16 320 226	16 572 392
Bokfört värde mark	3 668 276	3 668 276
	19 988 502	20 240 668

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6	6
	6	6

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald Försäkringspremie Länsförsäkringar	15 293	0
Förutbetald Förvaltningskostnad Egeryds, kvartal 1	8 461	8 128
	23 754	8 128

Not 9 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Lekebergs Sparbank	87 887	68 477
	87 887	68 477

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Lekebergs Sparbank AB, 655 383 901-7	1,50	2026-02-08	4 542 184	4 601 560
Lekebergs Sparbank AB, 655 383 906-6	1,49	2024-02-08	4 542 184	4 601 560
			9 084 368	9 203 120
Amorteringar enligt avtal			118 752	118 752

Långfristig del: 8 965 616 kr
Kortfristig del: 118 752 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 8 490 608 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	26 750	25 500
Upplupet revisionsarvode	13 500	12 500
	40 250	38 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med ca 5 %, (4,9 % = + 250 kr) till 5 350 kr per månad, ifrån 2022-01-01.

Lanna 2022-

Daniel Morgenstern
Ordförande

Sandra Strömberg
Kassör

Fanny Alverland
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Åsa Axell
Revisor
Bo Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2022-05-03 17:31:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>