

# Årsredovisning

för

## Brf Druvan

769610-9219

Räkenskapsåret

2024 *DS*

Styrelsen för Brf Druvan 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 i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning.

Styrelsen består av:

Ordinarie:	Jan Andersson Sven-Gunnar Persson Stefan Wickenberg Pia Thomsen Linus Samuelsson
Suppleant:	Christer Lundberg
Revisorer:	Baker Tilly Saxos KB

Under året har man hållit 11 st styrelsemöten utöver årsmötet.

Fastighets- och lägenhetsfördelning:


Föreningens fastighet, Löddeköpinge 77:8, färdigställdes i november 2004.

I fastigheten finns 18 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Kävlinge.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har 2 st lägenhetsbyten skett. 

## Medlemsinformation

I fastigheten finns 18 lägenheter.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 299	1 215	1 175	1 160
Resultat efter finansiella poster	1	124	68	116
Soliditet (%)	62	61	60	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 047	972	944	930
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 278	7 575	7 787	8 465
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 278	7 575	7 787	8 465
Sparande per kvm (kr/kvm)	240	338	223	263
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	273	339	257
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	97	97	99

## Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt månadsavgifterna med 3% den 1 juli 2024.

OVK besiktning är genomförd under 2024..

Styrelsen har fortsatt arbeta med kostnadseffektiviseringar som exempelvis injustering och optimering av värmesystem och byte av termostater i samtliga lägenheter.

Genomlysning och besiktning av fläktsystem samt rensning av ventilationskanaler.

Under året köptes en robotgräsklippare in.

Styrelsen inväntar svar om föreningen kan gå över från gas till fjärrvärme för att bli mindre sårbara men även minska uppvärmningskostnad.

Styrelsen har fortsatt arbeta aktivt utefter underhållsplanen samt att se över kostnader samtidigt som det inte får påverka fastigheten och medlemmarna negativt.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 685 000	1 173 826	-805 767	124 333	15 177 392
Ianspråktagande		-106 977			-106 977
Disposition av föregående års resultat:			124 333	-124 333	0
Årets avsättning		85 161	-85 161		0
Årets resultat				60	60
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 685 000</b>	<b>1 152 010</b>	<b>-766 595</b>	<b>60</b>	<b>15 070 475</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-766 596
årets vinst	60
	<b>-766 536</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-766 536
	<b>-766 536</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 299 150	1 214 999
Övriga rörelseintäkter		0	28 375
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 299 150</b>	<b>1 243 374</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	-738 391	-614 483
Personalkostnader		-24 165	-24 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-298 703	-293 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 061 259</b>	<b>-932 056</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>237 891</b>	<b>311 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 139	9 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 970	-196 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 831</b>	<b>-186 985</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60</b>	<b>124 333</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>60</b>	<b>124 333</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>60</b>	<b>124 333</b>

Ug



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		14 685 000	14 685 000
Fond för yttre underhåll		1 152 010	1 173 826
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 837 010</b>	<b>15 858 826</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-766 596	-805 768
Årets resultat		60	124 333
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-766 536</b>	<b>-681 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 070 474</b>	<b>15 177 391</b>

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut		8 725 000	9 062 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 725 000</b>	<b>9 062 500</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		163 615	56 725
Skatteskulder		57 942	55 944
Övriga skulder		9 045	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 324	135 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>643 926</b>	<b>548 154</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 439 400**      **24 788 045**

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	60	124 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	298 703	293 360
Betald skatt	-8 545	4 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>290 218</b>	<b>421 743</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	0	39 387
Förändring av leverantörsskulder	106 890	-30 786
Förändring av kortfristiga skulder	-13 116	51
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>383 992</b>	<b>430 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 900	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 900</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-337 500	-262 500
Ianspråktaga medel yttre fond	-106 977	-85 161
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-444 477</b>	<b>-347 661</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-98 385</b>	<b>82 734</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 157 119	1 074 385
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 058 734</b>	<b>1 157 119</b>

## Noter

### 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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

##### 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 1 Specifikation övriga externa kostnader

	2024	2023
Driftskostnader	358 375	365 778
Vaktmästare	30 756	31 932
Reparationer och underhåll	166 588	70 997
Försäkring	21 318	17 619
Bankavgifter	2 088	2 102
Arvoden	52 142	48 748
Fastighetsskatt	29 340	28 602
TV-avgifter	59 724	25 110
Övriga kostnader	18 061	23 596
	<b>738 392</b>	<b>614 484</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 007 025	29 007 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 007 025</b>	<b>29 007 025</b>
Ingående avskrivningar	-5 418 350	-5 134 480
Årets avskrivningar	-283 870	-283 870
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 702 220</b>	<b>-5 418 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 304 805</b>	<b>23 588 675</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 900	94 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 900</b>	<b>94 900</b>
Ingående avskrivningar	-80 152	-70 662
Årets avskrivningar	-9 490	-9 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 642</b>	<b>-80 152</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 258</b>	<b>14 748</b>

*Handwritten signature*

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	13 906	13 906
Inköp	37 900	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet</b>	<b>51 806</b>	<b>13 906</b>
Ingående avskrivningar	-13 906	-13 906
Årets avskrivningar	-5 343	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 249</b>	<b>-13 906</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 557</b>	<b>0</b>


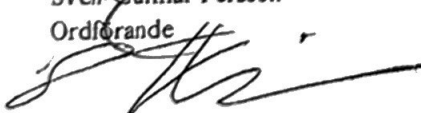
**Not 5 Långfristiga skulder**

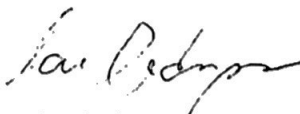
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 525 000	7 862 500
	7 525 000	7 862 500

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Löddeköpinge 2012 2025

  
Sven-Gunnar Persson  
Ordförande  
  
Stefan Wickenberg

  
Jan Andersson

  
Pia Thomsen

  
Linus Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 / 2 2025



Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Saxos KB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Druvan  
Org.nr 769610-9219

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Druvan för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Druvans finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Druvan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Riskerna 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Druvan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Druvan enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

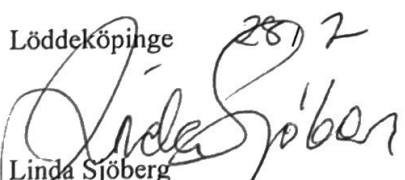
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Löddeköpinge 28/7 2025

  
Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Saxos KB