

Årsredovisning

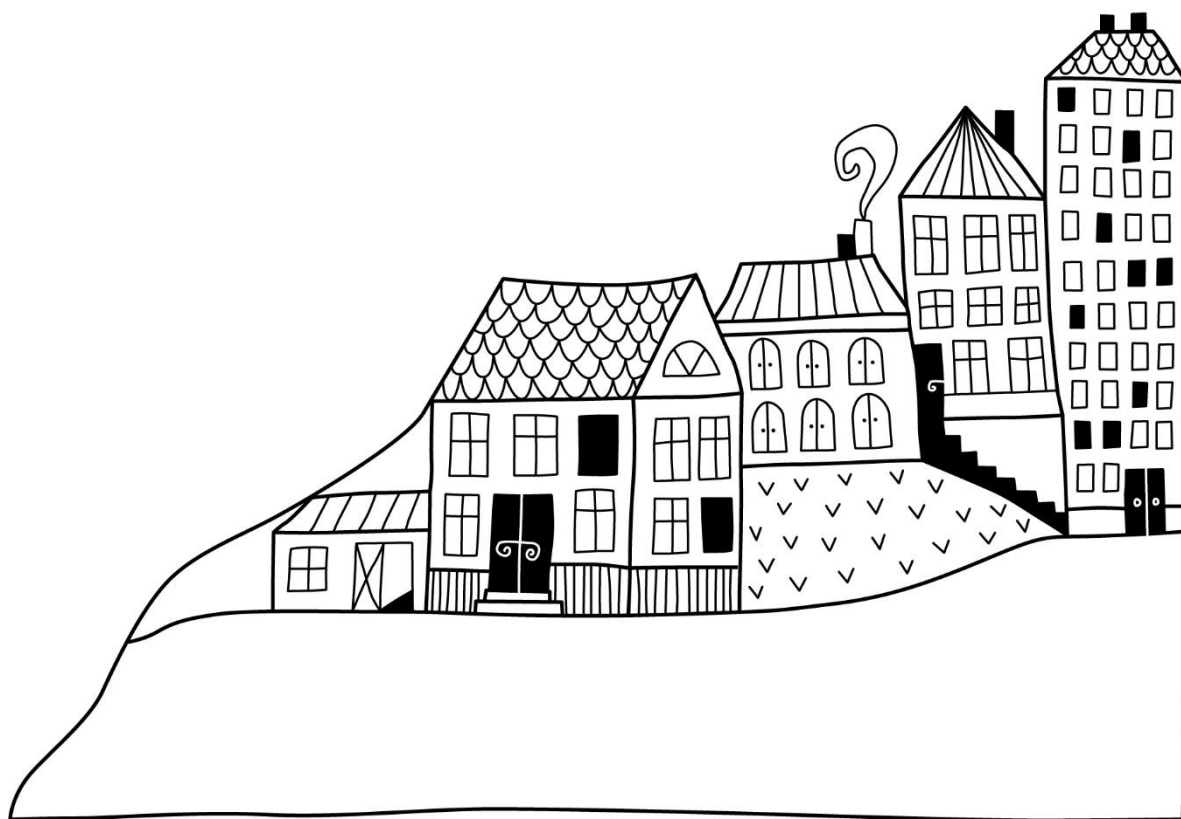
2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Drevvikens Strand
Org nr: 716417-8043



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Drevvikens
Strand får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1982. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983 och nuvarande stadgar registrerades 2025.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Medlemskap i Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Medlemsvinst

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -941 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 918 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -22 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klangen 13 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus i 1 våning, 53 bostadshus i 2 våningar och 63 bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1982-1983. Fastighetens adress är Klangvägen 1-177 samt Kvintettvägen 1-59.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
3 rum och kök	57
4 rum och kök	22
5 rum och kök	40
Totalt	119

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Lokaler	1
Garage	112
P-platser	30

Total tomtarea	34 541 m ²
Total bostadsarea	12 743 m ²
Årets taxeringsvärde	250 244 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	250 244 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bygg och Fix i Bandhagen	Snickeriarbeten
Aneo	Elbilsladdning
Folksam / Gallagher	Fastighetsförsäkring
Ihrevikens VVS	Rörmokare, VVS och värme
LH electronic alarm	Passagesystem/Larm
Luleå Energi AB	El (leverantör)
CSG	Parkeringsövervakning
Ottermans Trädvård AB	Arborist och trädvård
Panthell & Co	Trädgårdsentreprenadarbeten
Reaktiv Konsult Ove Svanberg	Fastighetsskötsel (avslutat januari 2026)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Securitas	Larmhantering
SRV	Avfall
Stockholm Vatten AB	Vatten
Södertörns Fjärrvärme AB	Värme
Takakuten	Takunderhåll
Telia	Fiber
Vattenfall AB	El (nätägare)
Östlunds el	Elarbeten

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 249 tkr och planerat underhåll för 1 618 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 610 tkr. Ur fonden har disponerats 1 618 tkr, vilket medfört att fondens netto har minskat med 1 070 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Gemensamhetsutrymmen, tak på pergola	31
Rengöring ventilation	197
Rören 3:orna – KV, VV och VVC	616
Huskropp, balkonger	249
Huskropp, tak	70
Huskropp, fasader	32
Markytor, altaner och staket	72
Garage, tak och väggar	351
Totalt	1 618

Planerat underhåll kommande räkenskapsår	Budgeterat belopp (tkr)
Huskropp Balkonger	150
Huskropp Förråd	270
Utvändigt Garge	150
Yttre underhåll Hängrännor	50
Fönster	20
Övriga mindre underhåll	35
Totalt	675

Styrelse revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Jonson	Ordförande	2027
Jan Liljestedt	Vice ordförande	2027
Madeleine Bernats	Ledamot	2026
Niddi Siven	Ledamot	2026
Maria Söderberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Karlsson	Suppleant	2027
Martin Lövhäll	Suppleant	2026
Olga Baykova	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern	2026
Barbro Jonsson	Förtroendevald	2026

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Don Jayatilake	Förtroendevald	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Åkesson	2026
Maria Kilinc	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 189 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgift januari 2025 med 2 %. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Ytterligare information kring föreningen och dess ekonomi finns på hemsidan: brf-drevvikensstrand.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr*	10 444	10 182	9 677	9 213	9 208
Resultat efter finansiella poster tkr*	-941	1 154	807	1 060	-2 822
Soliditet %*	13	14	12	11	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	77	91	91	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	775	754	714	679	679
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	520	543	424	440	335
Energikostnad kr/kvm*	209	223	225	206	166
Underhållsfond kr/kvm	170	249	241	168	102
Sparande kr/kvm*	125	256	181	176	238
Skuldsättning kr/kvm*	4 150	4 159	4 281	4 285	4 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 150	4 159	4 281	4 285	4 557
Räntekänslighet %*	5,4	5,5	6,0	6,3	6,7
Nettoskuldsättning kr	48 478 504	49 003 891	50 501 414	52 759 150	53 934 792

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras främst av fortsatt höga kostnader för underhåll och reparationer samt ökade räntekostnader i samband med omläggning av bundna lån. Därtill har föreningen haft en tydlig minskning av övriga rörelseintäkter, bland annat på grund av att intäktsräntorna återgått till normal nivå samt att föregående års engångsersättning inte upprepats.

Styrelsen har prioriterat underhållsåtgärder med hänsyn till stigande försäkringskostnader och behovet av att förebygga framtida skador. Det ekonomiska utrymmet för detta finns tack vare föregående års återbetalning från SFAB. Styrelsen planerar att kommande underhåll återgår till en normal nivå enligt underhållsplanen.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Nettoskuldsättning:

Beräknas genom att föreningens räntebärande skulder minskas med räntebärande tillgångar och likvida medel. En specifik bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning erhålls genom att multiplicera föreningens nettoskuldsättning med bostadsrättens andelstal.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 069 922	3 175 220	467 465	1 154 338
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 154 338	-1 154 338
Reservering underhållsfond		610 000	-610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 618 000	1 618 000	
Årets resultat				-940 569
Vid årets slut	4 069 922	2 167 220	2 629 803	-940 569

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 621 803
Årets resultat	-940 569
Årets fondreservering enligt stadgarna	-610 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 618 000
Summa	1 689 234

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 689 234**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 443 865	10 181 549
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 029	2 235 510
Summa rörelseintäkter		10 509 894	12 417 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 244 641	-8 108 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 459	-472 288
Personalkostnader	Not 6	-362 237	-401 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-918 413	-918 413
Summa rörelsekostnader		-10 035 749	-9 900 908
Rörelseresultat		474 145	2 516 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 064	63 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 439 777	-1 425 171
Summa finansiella poster		-1 414 713	-1 361 813
Resultat efter finansiella poster		-940 569	1 154 338
Årets resultat		-940 569	1 154 338



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 067 472	58 985 885
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 067 472	58 985 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		58 245 972	59 164 385
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59 050	69 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	350 586	367 122
Summa kortfristiga fordringar		409 636	436 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 352 627	3 928 988
Summa kassa och bank		4 352 627	3 928 988
Summa omsättningstillgångar		4 762 263	4 365 551
Summa tillgångar		63 008 236	63 529 936

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 069 922	4 069 922
Fond för yttre underhåll		2 167 220	3 175 220
Summa bundet eget kapital		6 237 142	7 245 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 629 803	467 465
Årets resultat		-940 569	1 154 338
Summa fritt eget kapital		1 689 234	1 621 803
Summa eget kapital		7 926 376	8 866 945
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 344 910	18 850 000
Summa långfristiga skulder		21 344 910	18 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 544 910	34 152 320
Leverantörsskulder		629 340	78 442
Skatteskulder		88 021	108 756
Övriga skulder	Not 16	17 818	29 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 456 860	1 444 293
Summa kortfristiga skulder		33 736 949	35 812 991
Summa eget kapital och skulder		63 008 236	63 529 936



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	474 145	2 516 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	918 413	918 413
	1 392 558	3 434 564
Erhållen ränta	25 064	63 358
Erlagd ränta	-1 430 235	-1 397 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 613	2 100 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	26 927	-11 485
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	521 826	-580 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 140	1 508 918
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-112 500	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 500	-1 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	423 640	-41 082
Likvida medel vid årets början	3 928 988	3 970 069
Likvida medel vid årets slut	4 352 627	3 928 988

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Från och med nästa räkenskapsår kommer årsredovisningen att upprättas enligt K3, med anledning av Bokföringsnämndens ändrade tillämpningsområde för K2 (BFNAR 2016:10).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Garage	Linjär	25
Markförbättringar	Linjär	24
Lekplats	Linjär	20
Traktor	Linjär	10
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 027 751	6 880 057
Hyror, garage	461 150	466 000
Hyror, p-platser	64 800	69 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 800	-8 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 100	-2 300
Bränsleavgifter, bostäder	2 450 348	2 276 998
Elavgifter	10 200	13 650
TV och bredbandsavgifter	390 790	438 820
Övriga lokalintäkter	15 000	17 849
Övriga ersättningar	34 726	29 775
Summa nettoomsättning	10 443 865	10 181 549

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 365	1 579 396
Försäkringsersättningar	58 664	656 114
Summa övriga rörelseintäkter	66 029	2 235 510

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 618 388	-1 192 948
Reparationer	-1 249 290	-1 418 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 202 376	-1 133 475
Försäkringspremier	-204 566	-182 648
TV och bredband	-343 433	-435 630
Återbäring från Riksbyggen	1 000	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 176	-20 250
Serviceavtal	-43 180	-82 150
Obligatoriska besiktningar	-3 438	0
Bevakningskostnader	-15 261	-36 394
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 829
Snö- och halkbekämpning	0	-6 353
Förbrukningsinventarier	-211 165	-97 540
Fordons- och maskinkostnader	-25 871	-26 149
Vatten	-677 912	-568 830
Fastighetsel	-152 296	-163 826
Uppvärmning	-1 836 086	-2 103 250
Sophantering och återvinning	-64 073	-95 024
Fastighetsskötsel	-444 629	-402 411
Trädgårdsskötsel	0	-37 144
Trädgårdsskötsel extra	-152 503	-86 063
Inre skötsel, storstädning	0	-14 438
Summa driftskostnader	-8 244 641	-8 108 637

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-258 660	-249 088
IT-kostnader	-8 256	-11 378
Arvode, yrkesrevisorer	-29 875	-26 875
Övriga försäljningskostnader	0	-3 562
Övriga förvaltningskostnader	-99 774	-90 343
Kreditupplysningar	-4 800	-9 776
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 892	-25 212
Representation	-31 668	0
Kontorsmateriel	-16 813	-11 375
Telefon och porto	-9 554	-11 990
Medlems- och föreningsavgifter	-5 950	-5 950
Bankkostnader	-6 218	-6 114
Övriga externa kostnader	0	-20 625
Summa övriga externa kostnader	-510 459	-472 288

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön för övriga uppdrag	-67 168	-101 500
Styrelsearvoden	-140 900	-134 190
Övriga ersättningar	-11 850	-26 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 000	-48 600
Övriga kostnadsersättningar	-153	0
Övriga personalkostnader	0	-16 244
Sociala kostnader	-80 166	-74 526
Summa personalkostnader	-362 237	-401 570

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-745 725	-745 725
Avskrivning Markförbättring	-93 693	-93 692
Avskrivning Lekplats	-58 136	-58 136
Avskrivning Garageportar	-20 860	-20 860
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-918 413	-918 413

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 984	61 736
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	220
Övriga ränteintäkter	79	1 402
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 064	63 358

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 439 777	-1 425 171
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 439 777	-1 425 171



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 634 625	74 634 625
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	521 508	521 508
Markförbättringar	2 272 037	2 272 037
Lekplats	1 162 716	1 162 716
Markinventarier	42 355	42 355
	82 133 241	82 133 241
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 133 241	82 133 241
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 169 064	-19 423 339
Garageportar	-354 626	-333 766
Markförbättringar	-1 593 002	-1 499 309
Lekplats	-988 309	-930 173
Markinventarier	-42 355	-42 355
	-23 147 355	-22 228 942
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-745 725	-745 725
Årets avskrivning garageportar	-20 860	-20 860
Årets avskrivning markförbättringar	-93 692	-93 692
Årets avskrivning lekplats	-58 136	-58 136
	-918 413	-918 413
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 065 768	-23 147 355
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 067 472	58 985 885
Varav		
Byggnader	53 719 836	54 465 561
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	146 022	166 882
Markförbättringar	585 343	679 036
Lekplats	116 271	174 407
Taxeringsvärden		
Småhus	250 244 000	250 244 000
Totalt taxeringsvärde	250 244 000	250 244 000
<i>varav byggnader</i>	<i>150 522 000</i>	<i>150 522 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>99 722 000</i>	<i>99 722 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Traktor	1 111 250	1 111 250
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	66 379	66 379
Snöslunga	7 500	7 500
Gräsklippare	23 120	23 120
Möbler lokal	29 119	29 119
	1 237 368	1 237 368
Utrangeringar		
Snöslunga	-7 500	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-7 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 229 868	1 237 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Traktor	-1 111 250	-1 000 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	-66 379	-66 379
Snöslunga	-7 500	-7 500
Gräsklippare	-23 120	-23 120
Möbler lokal	-29 119	-29 119
	-1 237 368	-1 126 243
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Snöslunga	7 500	0
	7 500	0
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 229 868	-1 237 368
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	178 500	178 500
Summa andra långfristiga fordringar	178 500	178 500



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	218 016	204 566
Förutbetalda driftkostnader	1 954	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 665	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 303	72 605
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 620	89 951
Förutbetalda leasingavgifter	6 028	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 586	367 122

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto SBAB	1 561 330	1 536 347
Bankkonto Swedbank	71 654	56 904
Transaktionskonto Swedbank	2 719 643	2 335 737
Summa kassa och bank	4 352 627	3 928 988

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	52 889 820	53 002 320
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 394 910	-34 102 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 344 910	18 850 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,30%	2026-03-28	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-02-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-02-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	2,37%	2026-02-28	9 482 410,00	0,00	37 500,00	9 444 910,00
SWEDBANK	3,63%	2026-12-22	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	2,75%	2027-02-25	10 169 910,00	0,00	75 000,00	10 094 910,00
SWEDBANK	3,58%	2027-11-25	4 300 000,00	0,00	0,00	4 300 000,00
SWEDBANK	2,66%	2027-11-25	7 050 000,00	0,00	0,00	7 050 000,00
Summa			53 002 320,00	0,00	112 500,00	52 889 820,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om totalt 31 544 910 kr inklusive nästa års amortering som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 141	18 354
Övriga skulder	150	500
Skuld sociala avgifter och skatter	1 527	10 325
Summa övriga skulder	17 818	29 179

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 227	18 327
Upplupna räntekostnader	149 584	140 042
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	233 996
Upplupna elkostnader	19 924	14 572
Upplupna vattenavgifter	54 917	47 989
Upplupna värmekostnader	211 713	216 841
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 625
Upplupna styrelsearvoden	93 020	77 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 212	20 024
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	866 263	649 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 456 860	1 444 293

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	73 621 000	73 621 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-08

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur av:

Peter Jonson, Ordförande

Jan Liljestedt, Ledamot

Madeleine Bernats, Ledamot

Niddi Siven, Ledamot

Maria Söderberg, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur.

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revision AB

Barbro Jonsson
Förtroendevald revisor
RB BRF Drevvikens strand



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575340848

Dokument

Årsredovisning 2025 - 231281 - 260408 - 1
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-14 12:50:41 CEST (+0200) av Camilla Zarbell (CZ)
Färdigställt 2026-04-17 10:43:14 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Peter Jonson (PJ)
peter.jonson@ifmetall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER JONSON"
Signerade 2026-04-14 12:55:29 CEST (+0200)

Jan Liljestedt (JL)
jan.liljestedt@sweco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN LILJESTEDT"
Signerade 2026-04-14 17:07:55 CEST (+0200)

Madeleine Bernats (MB)
madeleine.bernats@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE BERNATS"
Signerade 2026-04-14 17:51:22 CEST (+0200)

Niddi Siven (NS)
niddi.siven@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIDDI SIVEN"
Signerade 2026-04-15 19:49:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575340848

Maria Söderberg (MS)
maria.soderberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Maria Söderberg"
Signerade 2026-04-14 13:08:42 CEST (+0200)

Barbro Jonsson (BJ)
barbro.jonsson61@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Barbro Margareta Jonsson"
Signerade 2026-04-15 20:43:13 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-04-17 10:43:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand, org.nr 716417-8043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand för år 2025.

Enligt vår 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 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Barbro Jonsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575342069

Dokument

Rev.ber. RB Brf Drevikens Strand
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-16 09:19:52 CEST (+0200) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2026-04-17 10:44:35 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Barbro Jonsson (BJ)
barbro.jonsson61@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Margareta Jonsson"
Signerade 2026-04-16 10:05:02 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-04-17 10:44:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



RB BRF Drevvikens Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Drevvikens Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

