

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2015

Förvaltningsberättelse Brf Drivan 2015

Bostadsrättsföreningen Drivan (746000-0644) äger och förvaltar fastigheten Drivan 1 på Falsterbogatan 26 samt Trelleborgsgatan 1 i Malmö.

Vi är sammanlagt 38 hushåll. Huset är byggt 1939 och har varit bostadsrättsförening sedan dess. Föreningen är medlem i SBC, Svenskt BostadsrättsCentrum.

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 25 maj 2015. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammanställning:

Ordförande	Carl William Ersgård
Kassör	Per Tunå
Sekreterare	Kajsa Nilsson
Styrelseledamot	Marcus Nilsson
Suppleant	Fredrik Broman
Revisor	Peter Svensson
Revisor, suppl.	Evahanna Walum
Valberedning	Elias Westerberg

Vid styrelsens konstituerande möte beslutades att styrelsemöten skulle hållas ungefär en gång i månaden. Så har också skett.

Händelser under året

Det har varit ett händelserikt år, åtta bostadsrätter såldes under 2015 och två lägenheter hyrdes ut i andra hand.

Renovering och underhåll

- Läckande stuprör på fasaden mot gården orsakade två fuktskador i två lägenheter på Trelleborgsgatan 1A. Stupröret byttes ut och lägenheterna fuktsanerades på föreningens bekostnad under januari – februari 2015.
- SIMAB genomförde OVK i alla lägenheter, ventilationen i vissa lägenheter måste åtgärdas, vilket kommer ske före utgången av april 2016. Ny OVK genomförs i berörda lägenheter under maj – juni 2016.

Förbättringar

- Vi har inventerat samtliga förråd i fastigheten och sett till att varje lägenhet tillhandahåller ett källar- samt ett vindsförråd och registrerat dessa.

Övrigt

- Vi övergick från Klottrets fiende no1 till Saneringskompaniet när det gäller fasadklotter
- Då vi har förlängt tvättiden till kl 23 samt skapat fler/kortare kvällspass varannan dag har vi skapat en ny tvättavla.
- Vi beslutade oss för att acceptera offerten från Stadsbostäder om fortsatt förvaltning.

Styrelsen 2015 vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på ett fortsatt gott engagemang från alla boende i Drivan att göra 2016 till ett trivsamt år för hela föreningen.

Förslag till vinstdisposition:

Årets resultat	328 258:-
Till reservfond	-8 595:-
Till fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-200 000:-
Balanserad vinst/förlust	-685 338:-
Årets resultat	328 258:-
Till reservfond	-8 595:-
Till fond för yttre underhåll	-200 000:-
Utgående balanserad vinst/förlust:	-565 675:-

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2015	2014
	1	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	<u>1 487 557</u>	<u>1 477 028</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-751 049	-855 073
Övriga externa kostnader		-77 139	-63 109
Personalkostnader		-26 387	-23 017
Avskrivningar	4,7	<u>-163 598</u>	<u>-405 903</u>
SUMMA KOSTNADER		-1 018 173	-1 347 102
Resultat före finansiella poster		469 384	129 926
Ränteintäkter		44	46
Räntekostnader		<u>-141 170</u>	<u>-170 313</u>
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-141 126	-170 267
ÅRETS RESULTAT		328 258	-40 341

BALANSRÄKNING (kr)		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
	Not		
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,4,5	5 954 208	6 109 829
Garantimedel stambyte	6	233 709	233 709
Maskiner och inventarier	7	0	7 977
S:a anläggningstillgångar		6 187 917	6 351 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		0	2 255
Övriga fordringar		1 604	3 782
Förutbet kostnader		38 395	18 161
S:a kortfristiga fordringar		39 999	24 198
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 266	2 306
Bank SHB		1 430 847	926 203
S:a kassa och bank		1 434 113	928 509
S:a omsättningstillgångar		1 474 112	952 707
SUMMA TILLGÅNGAR		7 662 029	7 304 222
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Grundinsatser		44 014	43 895
Reservfond		432 053	432 053
Upplåtelseavgift		218 986	139 105
Yttre reparationsfond		440 413	391 945
Balanserad förlust		-685 338	-596 529
Årets förlust/vinst		328 258	-40 341
SUMMA EGET KAPITAL		778 386	370 128
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	6 383 428	6 423 428
S:a långfristiga skulder		6 383 428	6 423 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 055	13 163
Garantimedel stambyte	6	233 709	233 709
Övriga skulder		27 664	0
Upplupna kostn o förutbet int	10	188 787	263 794
S:a kortfristiga skulder		500 215	510 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 662 029	7 304 222
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		7 115 000	7 115 000
Ansvarsförbindelser		0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde, om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter och årsavgifter tas upp och redovisas i den period som de avser.

Notanteckningar

Not 1

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkningen. Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

RESULTATRÄKNING (kr)		2015	2014
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
	Not		
Årsavgifter		1 477 557	1 474 428
Övriga intäkter	2	10 000	2 600
SUMMA INTÄKTER		1 487 557	1 477 028
KOSTNADER			
Elavgifter		-34 524	-46 755
Uppvärmning		-237 906	-223 121
Vatten och avlopp		-49 883	-76 195
Renhållning		-35 593	-39 802
Försäkringar		-11 208	-11 140
Bredband		-59 400	-59 400
Kabel TV		-18 312	-18 312
Reparation och underhållskostnader		-188 041	-284 770
Fastighetsskötsel, köpt tjänst		-51 952	-49 332
Fastighetsskatt		-48 468	-46 246
Övriga fastighetskostnader		-15 762	0
S:a fastighetskostnader		-751 049	-855 073
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-47 980	-47 941
Övriga förvaltningskostnader		-4 320	-7 680
Övriga kostnader		-24 839	-7 488
S:a övriga kostnader		-77 139	-63 109
Styrelse- och revisionsarvodena		-19 790	-18 000
Sociala kostnader		-6 597	-5 017
S:a personalkostnader		-26 387	-23 017
SUMMA KOSTNADER		-854 575	-941 199
Resultat före avskrivningar		632 982	535 829
Avskrivningar maskiner och inventarier	7	-7 977	-7 979
Avskrivningar bal. underhåll	4	-155 621	-397 924
S:a avskrivningar		-163 598	-405 903
Resultat efter avskrivningar		469 384	129 926
Ränteintäkter		44	46
Räntekostnader		-141 170	-170 313
ÅRETS RESULTAT		328 258	-40 341
Föreslagen avsättning till reservfond		-8 595	-
Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll		-200 000	-48 468
Årets resultat efter avsättningar		119 663	-88 809

Not 2

I posten övriga intäkter ingår överlåtelseavgifter, avgifter för andrahandsuthyrning samt avgifter för portnycklar.

Not 3

Då bokfört värde sedan anskaffning av byggnad och mark tillsammans endast uppgår till 430.000 kr, och ingen uppdelning gjorts på byggnad och mark hanteras detta värde fortsatt som mark.

Not 4

Föreningen tillämpar K2-metoden vid upprättande av årsredovisningen. Från 2014 får då inte underhållskostnader aktiveras på balansräkningen och skrivs av.

Avskrivningar av redan aktiverade belopp får dock slutföras.

Balanserat underhåll utgörs av följande i fastigheten nedlagda arbeten fram till 2013.

På samtligt balanserat underhåll görs avskrivning enligt plan med 5 % årligen med undantag för arbeten för stambyte från 2007-2008 som avskrivs årligen enligt plan med 4 %.

Balanserat underhåll

	Avskrivning	
Takomläggningen (2000)	5%	389 625
Ny elcentral (2001)	5%	54 335
Omdragning el (2003)	5%	66 047
Byte stamventiler/avloppsstammar (2004)	5%	99 458
Omdragning el, källare mm (2004)	5%	68 818
Balkong-och fasadrenovering (2010-2011)	5%	1 958 208
Stambyte (2007-2008)	4%	4 915 861
		7 552 352

Anskaffningsvärde balanserat underhåll

Ingående balans	8 941 662
Utrangering	-1 389 310
Utgående balans	7 552 352

Värdeminskning balanserat underhåll

Ingående balans	-3 261 833
Årets avskrivning (5% på 2 636 491:-)	-131 825
Årets avskrivning stambyte (4% på 4 915 861:-)	-196 634
Utrangering	1 389 310
Korrigerig felaktig avskrivning 2009-2014	172 838
Ack avskrivning	-2 028 144

Restvärde balanserat underhåll

5 524 208

Not 5

Under 2007 blev fastighetens alla vatten- och avloppsstammar renoverade. Samtidigt renoverades också badrummen och försågs med fuktspärrar. Arbetena slutfördes under 2007.

En del uppgörelser med olika leverantörer angående garantier, ej utförda garantireparationer, avdrag för bristfälliga arbeten m.m. finns fortfarande kvar att avsluta.

T.o.m. 2007 erhöll föreningen fakturor på totalt 5 207 269 kr.

Efter slutuppgörelse med vissa berörda leverantörer har kostnaden för projektet kunnat fastställas till 4 915 861 kr. I detta ingår slutbetalning till vissa leverantörer samt uppgörelser om nedsättning och kreditering av skulder till andra leverantörer. Slutuppgörelse återstår med två leverantörer.

En avskrivningsplan på 25 år påbörjas 2008.

Under 2010 och 2011 gjordes en renovering av balkongerna samt en fasadrenovering på den gamla mjölkbutiken.

Not 6**Garantimedel stambyte (pengar som innehålles)****233 709**

Kostnad för stambytet som innehålles (garantibelopp) omförs till konto 1184 när slutuppgörelse skett med hantverkare och konkursförvaltare. Avskrivning påbörjas först då beloppet är fastställt.

Not 7**Inventarier**

Tvättmaskin (2011)

39 893

Maskiner och Inventarier

Inventarier (2011)

Urspr kostn	S:a ack avskr	varav avskr i år	S:a restvärde
39 893	-39 893	-7 977	0
39 893	-39 893	-7 977	0

Not 8

Enligt Bokföringsnämnden rekommendation ska avsättning till reservfonden och yttre reparationsfonden ske, från fritt till bundet eget kapital efter stämmans beslut. Omföringen görs därför ej över resultaträkningen.

Enligt stadgarna ska till reservfonden avsättas minst 10 % av årets överskott, tills den uppgår till 10 %

Det egna kapitalets utveckling

	Grundinsatser	Reservfond	Upplåtelseavg	Yttre rep fond	Vinstmedel
Ing värde 2015-01-01	43 895	432 053	139 105	391 945	-636 870
Förändring under året	119		79 881	48 468	-48 468
Årets resultat					328 258
Utg värde 2015-12-31	44 014	432 053	218 986	440 413	-357 080

Not 9

Föreningen har följande lån (per 2015-12-31):

Långgivare	Skuld	Löptid	Ränta	Årsamortering
Stadshypotek 22135	1 913 428	3 mån	1,10	28 000
Stadshypotek 901519	3 000 000	2016-03-30	2,86	
Stadshypotek 902870	1 470 000	3 mån	1,75	12 000
	6 383 428			

Checkkrediterna uppgår till 400 000 kr, vid årsskiftet var inget utav detta utnyttjat

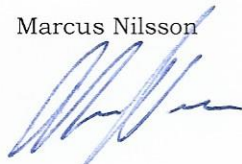
Not 10	2015	2014
Specifikation upplupna kostnader		
Upplupna sociala avg	6 218	12 620
Upplupna räntekostnader	22 096	27 782
Förutbetalda hyror	99 619	110 262
Övriga upplupna kostnader	41 064	70 690
Upplupna kostnader för styrelse-/revisionsarvode	19 790	42 440
	<u>188 787</u>	<u>263 794</u>

Malmö den 2016

Kajsa Nilsson



Marcus Nilsson



Carl William Ersgård



Per Tunå



Min revisionsberättelse har angivits den 3/5 2016



Peter Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisningen och övriga handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning varför jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Malmö 2016-05-03



Peter Svensson