

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org. nr 746000-0644

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DRIVAN
RÄKENSKAPSÅRET
1 JANUARI – 31 DECEMBER 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org. nr 746000-0644

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Drivan bildades 1939 och äger fastigheten Malmö Drivan 1

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 8 april 2010

Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammansättning

<i>Ordförande:</i>	Sara Herrlander
<i>Sekreterare:</i>	Sofia Petersen
<i>Kassör:</i>	Johanna Karlsson
<i>Ledamot:</i>	Linnea Moback
<i>Suppleant:</i>	Sverker Hagman
<i>Suppleant:</i>	Jens Bruze

Revisor

Ordinarie: Peter Svensson

Valberedning: Nils Hintze

Fastighetens taxeringsvärde	2010	2009
Byggnadsvärde	8 800 000:-	7 600 000:-
Markvärde	4 055 000:-	3 379 000:-
	12 855 000:-	10 979 000:-

Fastighetens brandförsäkringsvärde Fullvärde

HÄNDELSER UNDER ÅRET

5 st lägenheter har under året överlåtit.

När styrelsen samlades för sitt första ordinarie möte 2010 fanns en rad punkter som mer eller mindre omedelbart behövde uppmärksamhet.

Med anledning av detta beslutades att möten skulle hållas varje månad istället för varannan. Styrelsen har totalt hållit 14 styrelsemöten och en extrastämma.

Arbetet i styrelsen har präglats av ett stort antal genomförda åtgärder och förbättringar. Det har kostat både tid och energi från de medlemmar som tagit på sig att arbeta i styrelsen. Å andra sidan är det tillfredsställande att se att så mycket kunnat genomföras, på så kort tid. Förhoppningsvis kommer flera av åtgärderna att underlätta arbetet för kommande styrelser.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org. nr 746000-0644

Renovering och underhåll

Balkong och fasad: Balkongrenoveringen var det enskilt största arbetet som styrelsen utförde 2010. För att finansiera renoveringen togs ett lån på 1,5 miljoner kr i Handelsbanken på inrådan av vår ekonomiske förvaltare, Stadsbostäder. Glädjande nog avlöpte projektet väl – budgeten har hållits och balkongerna är idag totalrenoverade.

I samband med balkongrenoveringen genomfördes även tvätt och ommålning av fasaden ut mot gatan. På gårdssidan lagades ett antal sprickor ovanför trapphusfönstren. Den f.d butikslokalen, till höger om porten på Falsterbogatan, fick väggen mot gatan totalrenoverad i enlighet med Stadsbyggnadskontorets krav. Total kostnad för dessa båda arbeten uppgick till ca 1 861 000 kr.

Portkod och lås: Efter ytterligare inbrott i vinds- och källarutrymmen beslutade styrelsen att inte bara byta portkod utan även byta lås till alla gemensamma utrymmen. Sedan låsbytet har inga inbrott i fastigheten skett. Ett register över uthämtade nycklar upprättades.

Ny tvättmaskin: En ny tvättmaskin köptes in i februari 2011, då en av de gamla maskinerna var utsliten och trasig.

Gårdsdagar: Två gårdsdagar har hållits i Trivselgruppens regi då gården setts över och allmänna utrymmen snyggats upp. Skräp har slängts i hyrda containrar och övergivna cyklar rensades ut. Styrelsen vill passa på och ge Trivselgruppen och alla engagerade medlemmar en stor eloge för den fina gården. Vi sparar ansenliga summor när vi inte behöver köpa in trädgårdsservice.

Trappstädning och vaktmästeri: Missnöjet med Tommy Ts fastighetsservice har tidvis varit stort och efter ett stort antal påstötningar och påtalande av brister, utan varaktiga åtgärder, beslutade styrelsen att säga upp nuvarande avtal. Avtal kommer att ingås med en ny leverantör, vilket kommer att bespara föreningen runt 15 000 kr/år och förhoppningsvis även ge bättre kvalitet på utförda arbeten.

Reparation- och underhållskostnaderna uppgår i år till 97 595 kr (84 938 fg. år). I årets kostnad ingår takarbete pga läcka med ca 30 000 kr, snö- och halkbekämpning med ca 24 000 kr, nytt låssystem med ca 22 000 kr, serviceavgifter för klottersanering med ca 15 000 kr samt diverse mindre underhållskostnader.

Förbättringar:

Medlemskontakt och -information: Ny mailadress (brfdrivan@gmail.com) upprättades och ett register över alla medlemmars mail finns numera tillgängligt. Medlemmar får svar på frågor inom ett par dagar. Varje nyinflyttad medlem får numera ett infobrev med grundläggande fakta.

Bredband: I december 2010 erbjöd Tele 2 att gratis ansluta Brf Drivan till sitt fasta bredbandsnät i samband med kabeldragningar i gatan utanför fastigheten. Styrelsen tackade ja till detta och under 2011 kommer alla lägenheter att få bredbandsuttag med möjlighet till internetuppkoppling, tv och fast telefoni via Tele 2. Möjlighet till tvättidsbokning och porttelefon via bredbandet kommer att finnas.

Andrahandsuthyrningar: Styrelsen fann att det i längden skadar fastigheten om andrahandsuthyrningarna ökar, eftersom antalet medlemmar som vill engagera sig i föreningen sjunker. Styrelsen fattade därför beslut om en maxtid för uthyrning; ett år med möjlighet till ytterligare sex månaders förlängning enligt Hyresnämndens praxis. F.n. hyrs fyra lägenheter ut i andra hand – närmast en halvering jämfört med föregående år.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org. nr 746000-0644

Övrigt:

Försäljning av torkvind: En extrastämma om försäljning av föreningens torkvind hölls den 3 oktober. Stämman röstade ja till en försäljning. Arbetet med frågan har fortskridit parallellt med det ordinarie styrelsearbetet och företaget Forum Fastighetsekonomi AB har bistått med värdering och juridisk konsultation. Försäljning sker troligtvis i mars/april 2011.

Månadsavgifter: I samband med en översyn av andelstalen noterade Forum att två lägenheter har haft väsentligt lägre avgift än andra av motsvarande storlek. Detta ska justeras och kommer att öka föreningens inkomster med över 8000 kr/år.

Styrelsen har till varje pris försökt att undvika höjning av månadsavgifterna. Tack vare fördelaktiga lån, besparingar på olika områden och ökade intäkter kan detta undvikas 2011. Detta är mycket glädjande för styrelsen och förhoppningsvis även för alla medlemmar i föreningen.

Enligt beslut i Högsta Förvaltningsrätten (fd Regeringsrätten) den 29e december 2010 behöver bostadsrättsföreningar inte betala skatt på ränteintäkter kopplade till fastighetsförvaltningen. Föreningen kommer därför under 2011 att begära omprövning av de taxeringsår då skatt på ränteintäkter betalats.

Styrelsen vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på många friska krafter som vill engagera sig och påverka vårt boende i Brf Drivan 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår enligt stadgarna att:

Årets resultat	135 270 :-
överförs till balanserade vinstmedel	
Därifrån överförs:	
Till reservfond	-13 527 :-
(10% av årets resultat)	
Till fond för yttre underhåll	-38 565 :-
(min 0,3% av taxeringsvärdet)	
Balanserad vinst/förlust blir därefter:	
Ingående balanserad vinst/förlust efter f g års bokslut	-547 186 :-
Årets vinst	135 270 :-
Till reservfond överförs	-13 527 :-
Till fond för yttre underhåll överförs	-38 565 :-
Utgående balanserade vinstmedel	-464 008 :-

BALANSRÄKNING (kr)	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Fastighet	430 000	430 000
Bal underhåll stambyte (Not 2 och Not 3)	4 915 861	4 915 861
Balanserat underhåll (Not 2 och Not 3)	3 928 262	2 067 593
Garantimedel stambyte (Not 2 och Not 5)	233 709	233 709
Avgår ack värdem bal underh	-1 670 137	-1 370 123
S:a anläggningstillgångar	7 837 695	6 277 040
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Skattekonto	87	69
Förutbet kostnader	5 446	4 231
S:a kortfristiga fordringar	5 533	4 300
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	3 888	3 406
S:a kassa och bank	3 888	3 406
S:a omsättningstillgångar	9 421	7 706
SUMMA TILLGÅNGAR	7 847 116	6 284 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (Not 6)		
Grundinsatser	43 000	43 000
Reservfond	418 526	399 013
Yttre reparationsfond	239 038	206 101
Balanserad förlust	-547 186	-689 851
Årets förlust/vinst	135 270	195 114
SUMMA EGET KAPITAL	288 648	153 377
SKULDER		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån (Not 7)	5 268 630	5 398 266
S:a långfristiga skulder	5 268 630	5 398 266
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Checkräkningskredit (Not 7)	1 848 698	315 371
Leverantörsskulder	36 519	7 694
Skatteskulder	4 251	6 164
Garantimedel stambyte (Not 5)	233 709	233 709
Skuld för styrelse-/revisorsarvoden	21 250	21 250
Upplupna kostn o förutbet int (Not 8)	87 443	70 270
Förutbetalda hyror	57 968	78 645
S:a kortfristiga skulder	2 289 838	733 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 847 116	6 284 746

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org nr 746000-0644

Ställda panter

Fastighetsinteckningar	7 115 000
Ansvarsförbindelser	0

Not 1

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

Not 2

Fastighetens bokförda värde uppgår till 430 000 kr, pga detta låga värde görs endast avskrivningar på balanserat underhåll vilket utgörs av följande i fastigheten nedlagda arbeten:

Balanserat underhåll

Grundförbättringar av tak och portar (1989)	330 171	
Målning trapphus (1990)	104 139	
Fönsterbyte (1994)	955 000	
Takomläggningen (2000)	389 625	
Ny elcentral (2001)	54 335	
Omdragning el (2003)	66 047	
Byte stamventiler/avloppsstammar (2004)	99 458	
Omdragning el, källare mm (2004)	68 818	
Balkong-och fasadrenovering (2010-2011)	1 860 669	(se not 3 beträffande avskrivningar)
	<u>3 928 262</u>	

Värdeminskning balanserat underhåll

utgörs av följande års avskrivningar:

1998+1999 (2% på ovanstående anskaffningsvärden)	-58 803
2000 (5% av 389 625:-)	-19 480
2001 (5% av 1 833 270:-)	-91 663
2002 (5% av 1 833 270:-)	-91 663
2003 (5% av 1 899 317:-)	-94 966
2004 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
2005 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
2006 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
2007 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
2008 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
2009 (5% av 2 067 593:-)	-103 380
Ingående balans	-976 855
Årets avskrivning (5% på 2 067 593:-)	-103 380
Ack avskrivning	-1 080 235

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org nr 746000-0644

	2010	2009
	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
RESULTATRÄKNING (kr)		
INTÄKTER		
Årsavgifter	1 350 552	1 350 552
Övriga intäkter (Not 1)	19 300	3 600
SUMMA INTÄKTER	1 369 852	1 354 152
KOSTNADER		
Elavgifter	-33 710	-29 689
Uppvärmning	-246 770	-213 915
Vatten och avlopp	-60 628	-61 382
Renhållning	-36 523	-33 246
Försäkringar	-13 597	-13 597
Kabel TV	-17 350	-16 928
Reparation och underhållskostnader	-97 595	-84 938
Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-62 478	-61 231
Fastighetsskatt	-48 526	-43 916
Övriga fastighetskostnader	-7 683	-11 071
Styrelse- och revisionsarvoden	-19 790	-17 325
Förvaltningsarvode, köpt tjänst	-46 086	-46 731
Övriga förvaltningskostnader	-10 364	-5 989
Sociala kostnader	-5 587	-5 444
Övriga kostnader	-12 929	-2 973
SUMMA KOSTNADER	-719 616	-648 375
Resultat före avskrivningar	650 236	705 777
Avskrivningar bal. underhåll (Not 2 och Not 3)	-300 014	-300 014
Resultat efter avskrivningar	350 222	405 763
Räntekostnader	-205 427	-209 412
Övriga finansiella kostnader (Not 4)	-9 525	-
Skatt på ränteintäkter	-	-1 214
ÅRETS RESULTAT	135 270	196 351

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org nr 746000-0644

Balanserat underhåll stambyte

Stambyte (2007-2008)	4 915 861
	<u>4 915 861</u>

Värdeminskning balanserat underhåll stambyte

utgörs av följande års avskrivningar:

2008 (4% av 4 915 861:-)	-196 634	
2009 (4% av 4 915 861:-)	<u>-196 634</u>	
Ingående balans	-393 268	
Årets avskrivning på Stambyte (4% av 4 915 861 :-)	-196 634	7 173 986
Ack avskrivning	-589 902	

Garantimedel stambyte (pengar som innehålles) 233 709

Överförs till Bal.underhåll stambyte när slutlig uppgörelse om garanti skett.

Summa byggnad mark och balanserade kostnader 7 837 695**Not 3**

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 (se not 3).

En avskrivningsplan på 25 år påbörjas 2008.

Under 2010 påbörjades en renovering av balkongerna samt en fasadrenovering på den gamla mjölkbutikens. Arbetet är vid bokslutstillfället ännu ej slutfört varför några avskrivningar ej görs.

Not 4

Posten övriga finansiella kostnader avser kostnaden för uttag av nya pantbrev

Not 5

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org nr 746000-0644

Not 6

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 % av fastighetens taxeringsvärde. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. (Årets förslag se sid 3)

Det egna kapitalets utveckling	Grundinsatser	Reservfond	Yttre rep fond	Vinstmedel
Ing värde 2010-01-01	43 000	399 013	206 101	-494 736
Enligt beslut stämman 2010		19 513	32 937	-52 450
Årets resultat				135 270
Utg värde 2010-12-31	43 000	418 526	239 038	-411 916

Not 7

Föreningen har följande lån (per 10-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek 613174	2 268 630	2011-03-30	4,94	129 636
Stadshypotek 613175	3 000 000	Rörligt	1,90	
	<u>5 268 630</u>			

Checkkrediterna uppgår pga balkong- och fasadrenovering tillfälligt till 2 200 000 kr.

Vid årskiftet var 1 848 698 kr av krediterna utnyttjad. Kvar fanns således 351 302 kr att utnyttja,

Not 8

Specifikation upplupna kostnader

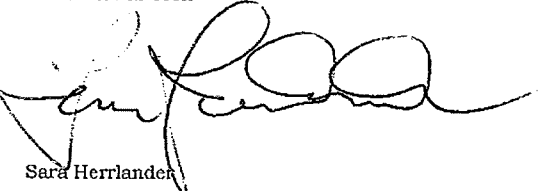
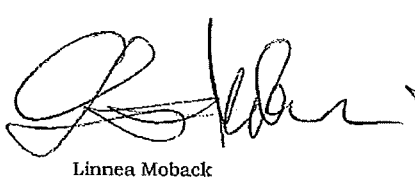
Upplupna sociala avg	6 420
Upplupna räntekostnader	33 233
Sent ankomna leverantörsfakturer	47 790
	<u>87 443</u>

Malmö den 21 mars 2011



Sofia Petersen

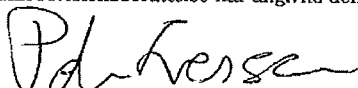
Johanna Karlsson



Linnea Moberg

Sara Herrlander

Min revisionsberättelse har angivits den 22 mars 2011



Peter Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2010. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010.

Malmö 2011-03-22



Peter Svensson