

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**DRIVAN**  
RÄKENSKAPSÅRET  
1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012

FB  
CS VB  
SP  
1(10)  
CW

## STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2012

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Drivan bildades 1939 och äger fastigheten Malmö Drivan 1

#### Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 15 mars 2012

Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammansättning

<i>Ordförande:</i>	Sofia Petersen
<i>Vice ordförande:</i>	Fredrik Broman
<i>Sekreterare:</i>	Evahanna Walum
<i>Kassör:</i>	Niklas Björk
<i>Ledamot:</i>	Jens Svensson
<i>Suppleant:</i>	Tobias Johansson

#### Revisor

<i>Ordinarie:</i>	Peter Svensson
<i>Suppleant:</i>	Fredrik Lindstrand

**Valberedning:** Nils Hintze

<b>Fastighetens taxeringsvärde</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Byggnadsvärde	7 600 000:-	7 600 000:-
Markvärde	3 379 000:-	3 379 000:-
	10 979 000:-	10 979 000:-
<b>Fastighetens brandförsäkringsvärde</b>		Fullvärde

#### HÄNDELSER UNDER ÅRET

Tio lägenheter såldes under 2012.

SP  
25  
FB  
NB  
EW

När styrelsen samlades för sitt första ordinarie möte beslutades att möten skulle hållas varje månad. Styrelsen har totalt hållit 12 styrelsemöten.

Styrelsen har varit fulltalig (fem ordinarie ledamöter).

### **Renovering och underhåll**

*Yttre underhåll:* Lås på portarna från gården har satts in. Detta har minskat möjligheten för obehöriga att ta sig in i trapphusen. Staket till angränsande gård har setts över och lagats.

Kodlåset på Trelleborgsgatan har bytts ut. Styrelsen ansåg att porttelefon blev allt för kostsamt. Teknik för att ansluta porttelefon till bredbandet visade sig vara otillgänglig.

Trappan ner till tvättstugan har lagats och ny gräsklippare köpts in.

*Tvättstuga:* En ny Electrolux tvättmaskin köptes in.

VVS: En enklare genomgång och service av värmesystemet har genomförts. Några lägenheter har haft problem att få varmvattnet tillräckligt varmt. Det visade sig bero på ventiler i källaren, något som åtgärdades och löste problemet.

*Inre underhåll:* En vattenläcka uppstod på våning 1, Trelleborgsgatan, mellan två lägenheters kök. Tursamt nog påverkades bara en lägenhet. Föreningen har bekostat sanering och återställning av ytskikt. I samband med detta beslöt styrelsen att sluta jouravtal med VVS-huset i Malmö.

En läcka i ett elementrör upptäcktes i källaren och har påverkat en lägenhets parkettgolv. Föreningen har åtgärdat det rostiga elementröret.

Styrelsen har ombesörjt ny belysning i entrén på Trelleborgsgatan 1, samt på gården vid tvättstugan.

*Gårdsdagar:* En gårdsdag har hållits våren 2012 i Trädgårdsgruppens regi då gården setts över och allmänna utrymmen snyggats upp. En minskning av kvarlämnat skräp har skett, sedan lås satts på tomma förråd. Övergivna cyklar har märkts, samlats in och skänkts bort. Styrelsen vill passa på att ge Trivselgruppen och alla engagerade medlemmar en stor eloge för den fina gården. Vi sparar ansevärd summor när vi inte behöver köpa in trädgårdsservice.

*Trappstädning och vaktmästeri:* Samarbetet med Clockrent har fungerat bra.

### **Förbättringar:**

#### **Övrigt:**

*Andrahandsuthyrningar:* För närvarande hyrs tre lägenheter ut i andra hand.

*Månadsavgifter:* 1 januari 2012 genomfördes en höjning på av månadsavgifterna på 3%. Bredband via Tele 2 betalas nu via

månadsavgiften.

*Vattenprovtagning:* Kemikalieinspektionen har tagit vattenprov i huset för att undersöka om relinade tappvattenledningar avger bisfenol a (BPA) i dricksvattnet. Proverna visade mycket små halter, under gränsvärdena, i kallvattnet. I varmvattnet var halterna högre. Mer finns att läsa på [www.kemi.se](http://www.kemi.se)

*Försäljningar:* Att tio lägenheter, alltså drygt en fjärdedel av det totala antalet, bytt ägare 2012 får betecknas som något av ett rekord. Lägenhetsförsäljningar och det administrativa arbete det medför, har tagit upp mycket av styrelsens tid under året. Samtidigt är det glädjande att få in nya medlemmar i lägenheter som stått tomma eller bebotts av andrahandshyresgäster.

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 2013.

#### **Förslag till vinstdisposition:**

Styrelsen föreslår enligt stadgarna att:

Årets resultat	-2 587:-
överförs till balanserade vinstmedel	
Därifrån överförs:	
Till reservfond:	0:-
(10% av årets resultat)	
Till fond för yttre underhåll	-32 937:-
(min 0,3% av taxeringsvärdet)	
Balanserad förlust blir därefter:	
Ingående balanserad förlust efter f g års bokslut	-499 540:-
Årets resultat	-2 587:-
Till reservfond	0:-
Till fond för yttre underhåll överförs:	-32 937:-
<b>Utgående balanserad förlust</b>	<b>-535 064:-</b>

Malmö

Styrelsen i BRF Drivan

SP FB  
 JS VB  
 4(10)  
 JW

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>2012</b> 01-01 -- 12-31	<b>2011</b> 01-01 -- 12-31
<b>INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 471 489	1 356 224
Övriga intäkter (Not 1)	12 000	5 400
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 483 489</b>	<b>1 361 624</b>
<b>KOSTNADER</b>		
Elavgifter	-29 464	-35 423
Uppvärmning	-210 076	-222 204
Vatten och avlopp	-58 947	-63 418
Renhållning	-31 069	-32 552
Försäkringar	-10 508	-13 597
Bredband	-64 350	0
Kabel TV	-18 008	-17 615
Reparation och underhållskostnader	-160 232	-82 227
Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-45 137	-52 630
Fastighetsskatt	-51 420	-49 476
Övriga fastighetskostnader	-3 860	-28 446
Styrelse- och revisionsarvoden	-19 790	-19 790
Förvaltningsarvode, köpt tjänst	-48 024	-46 733
Övriga förvaltningskostnader	-9 957	-7 107
Sociala kostnader	-5 587	-5 429
Övriga kostnader	-8 710	-4 477
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-775 139</b>	<b>-681 124</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>708 350</b>	<b>680 500</b>
Avskrivningar maskiner och inventarier (not 2)	-7 979	-7 979
Avskrivningar bal. underhåll (Not 3 och Not 4)	-397 924	-397 924
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>302 447</b>	<b>274 597</b>
Ränteintäkter	127	75
Räntekostnader	-305 161	-277 267
Övriga finansiella kostnader (Not 5)	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2 587</b>	<b>-2 595</b>
Föreslaget ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll	-32 937	-32 937
<b>Årets verkliga resultat</b>	<b>-35 524</b>	<b>0</b>

SP  
AB  
25 Nij  
5(10)  
EW

BALANSRÄKNING (kr)	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
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)	4 025 801	4 025 801
Garantimedel stambyte (Not 2 och Not 5)	233 709	233 709
Avgår ack värдем bal underh	-2 465 985	-2 068 061
<b>S:a anläggningstillgångar</b>	<b>7 139 386</b>	<b>7 537 310</b>
<b>Maskiner och inventarier (Not 6)</b>		
Maskiner och inventarier	39 893	39 893
Ack värdeminskning	-15 958	-7 979
<b>S:a maskiner och inventarier</b>	<b>23 935</b>	<b>31 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Skattkonto	87	91
Förutbet kostnader	21 192	9 433
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>	<b>21 279</b>	<b>9 524</b>
<i>Kassa och bank</i>		
Handkassa	6 988	3 108
Bank SHB	407 191	208 567
<b>S:a kassa och bank</b>	<b>414 179</b>	<b>211 675</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>	<b>459 393</b>	<b>253 113</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 598 779</b>	<b>0 7 790 423</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital (Not 8)</b>		
Grundinsatser	43 895	43 895
Reservfond	432 053	432 053
Upplåtelseavgift (Not 9)	139 105	139 105
Yttre reparationsfond	310 540	277 603
Balanserad förlust	-499 540	-464 008
Årets förlust/vinst	-2 587	-2 595
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>423 466</b>	<b>426 053</b>
<b>SKULDER</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån (Not 10)	6 730 024	6 848 716
<b>S:a långfristiga skulder</b>	<b>6 730 024</b>	<b>6 848 716</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Checkräkningskredit (Not 10)	-	-
Leverantörsskulder	2 263	29 668
Skatteskulder	2 516	5 427
Garantimedel stambyte (Not 7)	233 709	233 709
Skuld för styrelse-/revisorsarvoden	21 250	21 250
Upplupna kostn o förutbet int (Not 11)	97 593	104 234
Förutbetalda hyror	87 958	121 366
<b>S:a kortfristiga skulder</b>	<b>445 289</b>	<b>515 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 598 779</b>	<b>7 790 423</b>
<b>Ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	7 115 000	7 115 000
Ansvarsförbindelser	0	0

FB  
SP MB  
25  
6(10) EW

### Tilläggsupplysningar

#### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår detta nedan.

#### **Värderingsprinciper**

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

#### **Intäktsredovisning**

Årsavgifter tas upp och redovisas i den period de avser.

### Notanteckningar

#### **Not 1**

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

#### **Not 2**

##### Inventarier

Tvättmaskin (2011)	39 893
--------------------	--------

#### **Not 3**

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	
alkong-och fasadrenovering (2010-2011)	1 958 208	( se not 4 beträffande avskrivningar)
	<b>4 025 801</b>	

SP F13  
25 KB  
7(10) AW

**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	
2010 (5% av 2 067 593:-)	-103 380	
2011 (5% av 4 025 801:-)	-201 290	
<b>Ingående balans</b>	<b>-1 281 525</b>	
<b>Årets avskrivning (5% på 4 025 801:-)</b>	<b>-201 290</b>	
<b>Ack avskrivning</b>	<b>-1 482 815</b>	

**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:-)	-196 634	
2010 (4% av 4 915 861:-)	-196 634	
2011 (4% av 4 915 861:-)	-196 634	
Ingående balans	<b>-786 536</b>	
<b>Årets avskrivning på Stambyte (4% av 4 915 861 :-)</b>	<b>-196 634</b>	<b>6 475 677</b>
<b>Ack avskrivning</b>	<b>-983 170</b>	

**Garantimedel stambyte (pengar som innehålles)** 233 709

Överförs till Bal.underhåll stambyte när slutlig

uppgörelse om garanti skett.

---

**Summa byggnad mark och balanserade kostnader** 7 139 386

---

**Not 4**

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

S P F B  
J S N B  
8(10)  
EW



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

Org nr 746000-0644

## Not 5

Maskiner och Inventarier	Urspr kostn	S:a ack avskr	varav avskr i år	S:a restvärde
Inventarier (2011)	39 893	15 958	7 979	23 935
	<b>39 893</b>	<b>15 958</b>	<b>7 979</b>	<b>23 935</b>

## Not 6

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

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 2012-01-01	43 000	432 053	139 105	277 603	-464 008
Försäljning av råvind	895				
Förändring under året				32937	-32 937
Årets resultat					2 587
<b>Utg värde 2012-12-31</b>	<b>43 895</b>	<b>432 053</b>	<b>139 105</b>	<b>310 540</b>	<b>-494 358</b>

## Not 8

Upplåtelseavgiften under 2012 avser försäljningen av råvind som ändrats till lägenhet 2011.

## Not 9

Föreningen har följande lån (per 11-12-31):

Långgivare	Skuld	Löptid	Ränta	Årsamortering
Stadshypotek 778886	2 030 024	2013-03-30	3,93	118 692
Stadshypotek 788395	1 700 000	2012-04-30	3,43	
Stadshypotek 613175	3 000 000	Rörligt	3,88	
	<b>6 730 024</b>			

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

SP FB  
 25/12  
 9(10)  
 JW

Not 10

År 2012

År 2011


Specifikation upplupna kostnader

Upplupna sociala avg	6 420	6 420
Upplupna räntekostnader	75 520	41 033
Förutbetalda hyror	87 958	0
Sent ankomna leverantörsfakturor	15 653	56 781
	<u>185 551</u>	<u>104 234</u>

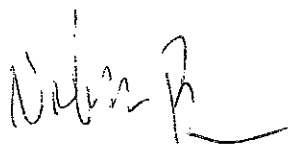
Malmö den

2013

  
Sofia Petersen


  
Evahanna Walum

  
Fredrik Bröman

  
Niklas Björk

  
Jens Svensson

Min revisionsberättelse har angivits den 7/4 2013

  
Peter Svensson

SP FB  
10(10) KB  
AW