

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN
RÄKENSKAPSÅRET
1 JANUARI – 31 DECEMBER 2014

Styrelsens årsberättelse för år 2014

Förvaltningsberättelse Brf Drivan 2014

Drivan är en ekonomisk förening (746000-0644) som äger och förvaltar fastigheten Drivan 1 på Falsterbogatan 26 och 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.

Fastighetens taxeringsvärde:

	2012	2013	2014
Byggnadsvärde	7 600 000	11 200 000	11 200 000
Markvärde	3 379 000	4 956 000	4 956 000
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde		

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 28 maj 2014. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammansättning:

Ordförande Fredrik Broman
Vice ordförande Tobias Johansson
Kassör Anni Haavisto
Sekreterare Evahanna Walum

Revisor Peter Svensson
Revisor, suppl. Fredrik Lindstrand

Valberedning Sofia Petersen

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

Händelser under året

Fyra bostadsrätter såldes under 2014. Inga lägenheter hyrdes ut i andra hand.

Renovering och underhåll

- Arbetet med reparation av balkongdörrar slutfördes.

- Läckande stuprör på fasaden mot gården orsakade fuktskador i två lägenheter på Trelleborgsgatan 1a. Stupröret byttes ut och lägenheterna fuktsanerades och återställdes på föreningens bekostnad.

Förbättringar

- De gamla aluminiumportarna ut mot gatan bedömdes vara i för dåligt skick och byttes ut mot nya träportar.
- Nya möbler och utrustning köptes in till gården.
- Rörelsestyrd belysning monterades vid återvinningskärnen på gården.
- Styrelsen flyttade till det nya styrelserummet i källaren.

Övrigt

- Övergången från Tele2 till Telenor som bredbandsleverantör trädde i kraft.
- En upplevd störning ledde till konflikt mellan två boende i föreningen. Konflikten kunde lösas efter kontakter med styrelsen, som tog hjälp av en jurist. Ett antal boende ombads därefter upprätta störningsschema under en period.

Styrelsen 2014 vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på ett fortsatt gott engagemang från alla boende i Drivan att göra 2015 till ett trivsamt år för hela föreningen.

Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår enligt stadgarna att:

Årets resultat	-40 341:-
överförs till balanserade vinstmedel	
Därför överförs:	
Till reservfond: (10% av årets resultat)	0:-
Till fond för yttre underhåll (min 0,3% av taxeringsvärdet)	-48 468:-
Balanserad förlust blir därefter:	
Balanserad förlust 2014-12-31	-596 529:-
Årets resultat	-40 341:-
Till reservfond	0:-
Till fond för yttre underhåll överförs:	<u>-48 468:-</u>
Utgående balanserad förlust	-685 338:-

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2014	2013
	1	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	<u>1 477 028</u>	<u>1 477 428</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-855 073	-818 219
Övriga externa kostnader		-63 109	-79 688
Personalkostnader		-23 017	-25 990
Avskrivningar	4,7	<u>-405 903</u>	<u>-405 903</u>
SUMMA KOSTNADER		-1 347 102	-1 329 800
Resultat före finansiella poster		129 926	147 628
Ränteintäkter		46	10
Räntekostnader		<u>-170 313</u>	<u>-160 634</u>
SUMMA FINANSIELLT NETTO		-170 267	-160 624
ÅRETS RESULTAT		-40 341	-12 996

BALANSRÄKNING (kr)		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Mark	3	430 000	430 000
Balanserat underhåll	4,5	5 679 829	6 077 753
Garantimedel stambyte	6	233 709	233 709
Maskiner och inventarier	7	7 977	15 956
S:a anläggningstillgångar		6 351 515	6 757 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		2 255	0
Skattefordran		3 782	97
Förutbet kostnader		18 161	21 623
Övriga fordringar		0	8 831
S:a kortfristiga fordringar		24 198	30 551
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 306	2 009
Bank SHB		926 203	974 796
S:a kassa och bank		928 509	976 805
S:a omsättningstillgångar		952 707	1 007 356
SUMMA TILLGÅNGAR		7 304 222	7 764 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Grundinsatser		43 895	43 895
Reservfond		432 053	432 053
Upplåtelseavgift		139 105	139 105
Yttre reparationsfond		391 945	343 477
Balanserad förlust		-596 529	-535 065
Årets förlust/vinst		-40 341	-12 996
SUMMA EGET KAPITAL		370 128	410 469
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	6 423 428	6 863 428
S:a långfristiga skulder		6 423 428	6 863 428
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 163	11 730
Garantimedel stambyte	6	233 709	233 709
Skuld för styrelse-/revisorsarvoden		42 440	41 040
Upplupna kostn o förutbet int	10	221 354	204 398
S:a kortfristiga skulder		510 666	490 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 304 222	7 764 774
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		7 115 000	7 115 000
Ansvarförbindelser		0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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)		2014	2013
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
	Not		
Årsavgifter		1 474 428	1 474 428
Övriga intäkter	2	2 600	3 000
SUMMA INTÄKTER		1 477 028	1 477 428
KOSTNADER			
Elavgifter		-46 755	-41 125
Uppvärmning		-223 121	-298 284
Vatten och avlopp		-76 195	-67 848
Renhållning		-39 802	-31 616
Försäkringar		-11 140	-10 846
Bredband		-59 400	-54 450
Kabel TV		-18 312	-18 188
Reparation och underhållskostnader		-284 770	-203 337
Fastighetsskötsel, köpt tjänst		-49 332	-46 442
Fastighetsskatt		-46 246	-45 980
Övriga fastighetskostnader		0	-103
S:a fastighetskostnader		-855 073	-818 219
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-47 941	-47 996
Övriga förvaltningskostnader		-7 680	-4 680
Övriga kostnader		-7 488	-27 012
S:a övriga kostnader		-63 109	-79 688
Styrelse- och revisionsarvodena		-18 000	-19 790
Sociala kostnader		-5 017	-6 200
S:a personalkostnader		-23 017	-25 990
SUMMA KOSTNADER		-941 199	-923 897
Resultat före avskrivningar		535 829	553 531
Avskrivningar maskiner och inventarier	7	-7 979	-7 979
Avskrivningar bal. underhåll	4	-397 924	-397 924
S:a avskrivningar		-405 903	-405 903
Resultat efter avskrivningar		129 926	147 628
Ränteintäkter		46	10
Räntekostnader		-170 313	-160 634
ÅRETS RESULTAT		-40 341	-12 996
Föreslaget ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-
Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll		-48 468	-48 468
Årets resultat efter avsättningar		-88 809	-61 464

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. Det innebär att ingen avskrivning görs på detta värde i enlighet med tidigare bokföring.

Not 4

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	
Grundförbättringar av tak och portar (198	5%	330 171
Målning trapphus (1990)	5%	104 139
Fönsterbyte (1994)	5%	955 000
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
		8 941 662

Anskaffningsvärde balanserat underhåll

Ingående balans	8 941 662
Utgående balans	8 941 662

Värdeminskning balanserat underhåll

Ingående balans	-2 863 909
Årets avskrivning (5% på 4 025 801:-)	-201 290
Årets avskrivning stambyte (4% på 4 915 861:-)	-196 634
Ack avskrivning	-3 261 833

Restvärde balanserat underhåll	5 679 829
---------------------------------------	------------------

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 (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.

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	-31 916	-7 979	7 977
39 893	-31 916	-7 979	7 977

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

Ing värde 2014-01-01

Förändring under året

Årets resultat

Utg värde 2014-12-31

Grundinsatser	Reservfond	Upplåtelseavg	Yttre rep fond	Vinstmedel
43 895	432 053	139 105	343 477	-548 061
			48 468	-48 468
				-40 341
43 895	432 053	139 105	391 945	-636 870

Not 9

Föreningen har följande lån (per 2014-12-31):

Långivare

Stadshypotek 901516

Stadshypotek 901519

Stadshypotek 902870

Skuld	Löptid	Ränta	Årsamortering
1 941 428	2015-03-30	2,64	28 000
3 000 000	2016-03-30	2,86	
1 482 000	2015-01-30	2,00	12 000
6 423 428			

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

Not 10	2014	2013
Specifikation upplupna kostnader		
Upplupna sociala avg	12 620	12 620
Upplupna räntekostnader	27 782	29 190
Förutbetalda hyror	110 262	96 715
Övriga upplupna kostnader	70 690	65 873
	<u>221 354</u>	<u>204 398</u>

Malmö den 10/5 2015



Fredrik Broman



Evahanna Walum




Anni Haavisto



Tobias Johansson

Min revisionsberättelse har angivits den 7/5 2015



Peter Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2014. 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 2014.

Malmö 2015-05-07



Peter Svensson