

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRIVAN

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2019

Förvaltningsberättelse Brf Drivan 2019

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 29 maj 2018. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammanställning:

Ordförande	Elna Ahlner
Styrelseledamot	Sofia Bergström Nielsen
Styrelseledamot	Vera Nyman
Styrelseledamot	Malin Sjöstedt
Suppleant	Emil Landqvist
Revisor	Peter Svensson
Revisor, suppl.	Evahanna Walum
Valberedning	Sara Klänge

Flerårsjämförelse

	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	1 479 792	1 452 792	1 477 543	1 479 791
Årets resultat	133 642	206 808	-309 225	-70 666
Soliditet	10,4%	8,6%	5,6%	9,8%
Genomsn. Årsavgift kr/kvm bost.rättsyta	819	819	819	821
Genomsn. Låneskuld kr/kvm bost. rättsyta	3 408	3 428	3 467	3 510
Genomsnittlig räntekostnad	1,20%	1,16%	1,46%	1,40%
Likvida medel	2 909 551	2 484 188	1 929 389	1 866 292
Bostadsrättsyta: 1 803 kvm	Objektsarea: 1 803 kvm			

Vid styrelsens konstituerande möte den 16 juni 2019 beslutades att styrelsemöten skulle hållas ungefär en gång i månaden.

Händelser under året

Tre bostadsrätter överläts under 2019.

Ingen avgiftshöjning har gjorts under året.

Renovering, underhåll och förbättringar

Under året har vår tekniska förvaltare Bredablick kommit fram med en underhållsplan vilken kommer att följas under perioden 2019-2028. Det är främst under 2019-2021 som åtgärder behöver utföras. Av de punkter som Bredablick rekommenderar oss har styrelsen under 2019 utfört lokal lagning av asfalt längs fasaden på innergården, beställt ytbehandling av trädörr vid entré ut mot Trelleborgsgatan, beställt systematiskt brandskyddsarbete, gjort energideklaration samt beställt radonmätning. Inför 2020 planeras underhåll/inköp av utemöbler, putslagning och filtning av källartrappa, omfogning av skorstenar, spolning av spillvattenledning för utredning kring ev. läckage i rör, byte av termostater för att spara energi och pengar, besiktning av fastighets-el, smörjning och tätning av takfönster samt skrapning, målning, injustering och ev.kompletteringskittning av våra fönster. Helt enkelt en hel del förebyggande arbete för att hålla fastigheten i fortsatt gott skick.

Vi har även gjort en storstädning av tvättstugan inklusive tvättmaskinerna och efter önskemål från medlemmar köpt in en ny tvättvagn till tvättstugan.

Vinds- och källarförråden har inventerats för att få en korrekt numrering av alla förråd så att de stämmer överens med lägenheterna samt tagit fram en ny och fräsch hemsida som ska vara lättare att uppdatera såväl internt för oss medlemmar men även utåt mot mäklare och intressenter.

Under våren hade vi en trädgårdsdag då det vårstädades och utemöbler togs fram. Det anordnades även en trädgårdsdag under hösten då det gjordes ett gediget arbete med att rensa bort framförallt murgrönan och plocka in utemöblerna.

Det gjordes ett schema för gräsklippning som inte har fungerat helt perfekt. En av anledningarna kan vara att vi haft flera nyinflyttade som inte känt till schemat. En påminnelse kommer skickas ut under våren 2020.

Då ett störningsärende pågår mellan Sofia Bergström Nielsen och föreningen så har Sofia avlägsnat sig från styrelsemötet vid de tillfällen som störningsärendet diskuterats, för att undvika jävssituationen som då skulle uppstå. Sofia har även valt att inte delta på styrelsemötena överhuvudtaget sedan 2019-12-02 och därefter valt att avgå som styrelseledamot samt kassörska. Vera Nyman har tagit över rollen som kassörska i styrelsen. Nuvarande status i störningsärendet är att stadsbyggnadskontoret skrivit beslut gentemot föreningen om att vindsgolvet måste åtgärdas och ljudisoleras för att uppfylla gällande ljudstegskrav. Styrelsen har med hjälp av vår tekniska förvaltare tagit in offert på arbetet som planeras att påbörjas under våren 2020. Kostnaden för arbetet som föreningen kommer drabbas av är 62 500 kr exklusive kostnaden för vårt juristombud som rådgivit föreningen i de juridiska frågorna.

Tidigare års större underhållsåtgärder/installationer

2012 Ny tvättmaskin införskaffad.

2013 Ett antal balkongdörrar renoverades.

2014 Portarna mot gatan byttes ut.

2015 OVK genomfördes.

2016 Underhållsplan upprättades.

2017 Säkerhetsdörrar installerades till samtliga lägenheter

2018 Ny underhållsplan framtagen av Bredablick.

2018 Postboxar installerades.

2019 Energideklaration framtagen

Övrigt

Styrelsen 2019 vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på ett fortsatt gott engagemang och samarbete från samtliga boende i Drivan att göra 2020 till ett trivsamt år för hela föreningen.

Eget kapital

Enligt Bokföringsnämndens rekommendation skal avsättning till yttre reparationsfonden ske från fritt till bundet eget kapital efter stämmans beslut. Omföringen görs därför ej över resultaträkningen.

	Grundins	Reservfond	Uppl.avg	Yttre rep.fond	Vinstmedel
Ing värde 2019-01-01	44 014	440 648	218 986	358 731	-456 614
Förändring under året				-63 600	
Årets resultat					133 643
Utg värde 2019-12-31	44 014	440 648	218 986	422 331	-322 971

Förslag till vinstdisposition:

Årets resultat	133 643
Till fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	-73 200
Balanserad vinst/förlust	-520 214
Årets resultat	133 643
Till fond för yttre underhåll	-73 200
Utnyttjande av fond för yttre underhåll	0
Utgående balanserad vinst/förlust:	- 459 771

RESULTATRÄKNING (kr)	Not 1	2019 01-01 -- 12-31	2018 01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	<u>1 487 849</u>	<u>1 493 226</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-753 354	-719 988
Övriga externa kostnader		-92 715	-69 982
Personalkostnader		-36 664	-26 008
Avskrivningar	4	-397 924	-397 924
SUMMA KOSTNADER		<u>-1 280 657</u>	<u>-1 213 902</u>
Resultat före finansiella poster		<u>207 192</u>	<u>279 324</u>
Ränteintäkter		39	0
Räntekostnader		-73 588	-72 054
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-73 549</u>	<u>-72 054</u>
ARETS RESULTAT		<u>133 643</u>	<u>207 270</u>

BALANSRÄKNING (kr)		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3,4	4 120 209	4 518 133
S:a anläggningstillgångar		4 120 209	4 518 133
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		235	235
Förutbet kostnader		57 497	62 461
S:a kortfristiga fordringar		57 732	62 696
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		210	1 138
Bank SHB		2 909 341	2 483 050
S:a kassa och bank		2 909 551	2 484 188
S:a omsättningstillgångar		2 967 283	2 546 884
SUMMA TILLGÅNGAR		7 087 492	7 065 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Grundinsatser		44 014	44 014
Reservfond		440 648	440 648
Upplåtelseavgift		218 986	218 986
Yttre reparationsfond		422 331	358 731
Balanserad förlust		-520 214	-663 884
Årets förlust/vinst		133 643	207 270
SUMMA EGET KAPITAL		739 408	605 765
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Lån	5	2 865 000	6 111 428
S:a långfristiga skulder		2 865 000	6 111 428
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6	3 246 428	70 000
Leverantörsskulder		32 169	120 117
Skatteskulder		2 441	921
Upplupna kostn o förutbet int	7	202 046	156 786
S:a kortfristiga skulder		3 483 084	347 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 087 492	7 065 017

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 115 000	7 115 000
Eventualförpliktelser	0	0

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)		2019 01-01 -- 12-31	2018 01-01 -- 12-31
INTÄKTER	Not		
Årsavgifter		1 479 792	1 452 792
Övriga intäkter	2	8 057	40 434
SUMMA INTÄKTER		1 487 849	1 493 226
KOSTNADER			
Elavgifter		-44 162	-42 567
Uppvärmning		-255 244	-272 311
Vatten och avlopp		-74 113	-72 741
Renhållning		-28 434	-28 072
Försäkringar		-12 568	-12 128
Bredband		-59 400	-59 400
Kabel TV		-14 328	-14 053
Reparation och underhållskostnader		-85 240	-86 830
Fastighetsskötsel, köpt tjänst		-67 064	-65 264
Fastighetsskatt		-52 326	-50 806
Övriga fastighetskostnader		-60 475	-15 816
S:a fastighetskostnader		-753 354	-719 988
Förvaltningsarvode, köpt tjänst		-52 484	-52 484
Övriga förvaltningskostnader		-34 536	-4 560
Övriga kostnader		-5 695	-12 938
S:a övriga kostnader		-92 715	-69 982
Styrelse- och revisionsarvoden		-27 899	-19 790
Sociala kostnader		-8 765	-6 218
S:a personalkostnader		-36 664	-26 008
SUMMA KOSTNADER		-882 733	-815 978
Resultat före avskrivningar		605 116	677 248
Avskrivningar maskiner och inventarier		0	0
Avskrivningar bal. underhåll	4	-397 924	-397 924
S:a avskrivningar		-397 924	-397 924
Resultat efter avskrivningar		207 192	279 324
Ränteintäkter		39	0
Räntekostnader		-73 588	-72 054
ÅRETS RESULTAT		133 643	207 270
Föreslagen avsättning till fond för yttre underhåll		-73 200	-63 600
Föreslagen återföring från yttre fond		0	0
Årets resultat efter avsättningar		60 443	143 670

8(10)
Elin Åker
Håkan
Vera
JS
JBN

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 %.

<u>Balanserat underhåll</u>	Avskrivning	
Grundförbättringar av tak och portar (1989)	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

Att avskrivningar görs på underhåll som är äldre än 20 år, (5%/år)
beror på att avskrivningar började göras först år 2000.

Värdeminskning balanserat underhåll

Ingående balans 2019-01-01	-4 853 529
Årets avskrivning (5% på 4 025 801:-)	-201 290
Årets avskrivning stambyte (4% på 4 915 861:-)	-196 634
Ack avskrivning	-5 251 453

Restvärde balanserat underhåll (2019-12-31)	3 690 209
--	------------------

Not 5

Reperations- och underhållskostnader

Under året har föreningen haft underhållskostnader på 85 240 kr (86 830 kr)

Kostnaden för serviceavtal med Sanerings Companiet har uppgått till 12 196 kr under året.

Kostnader för skötsel och underhåll av er utemiljö uppgår till 16 018 kr

Kostnaden för entrémattor uppgår till 24 676 kr

Underhåll av porttelefon/kodlås har kostat 3 768 kr under året.

9(10)
Elin Ahlen
Håkan SBN
Pera

Not 6

Föreningen har följande lån (per 2018-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Stadshypotek 22135*	1 794 428	2020-03-30	0,95	28 000
Stadshypotek 88438	2 895 000	2022-03-30	1,30	30 000
Stadshypotek 902870*	1 422 000	2020-02-06	1,50	12 000
	6 111 428			70 000

*Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

När denna årsredovisning upprättas så har lån 902870 återbetalats i sin helhet. Lån 22135 har även förnyats.

Not 7

Specifikation upplupna kostnader	2019	2018
Upplupna sociala avg	8 766	6 218
Upplupna räntekostnader	9 520	9 355
Förutbetalda hyror	97 538	78 836
Övriga upplupna kostnader	58 323	42 588
Upplupna kostnader för styrelse / revisor	27 900	19 790
	202 047	156 787

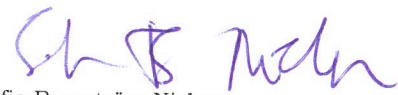
Specifikation till nyckeltal i flerårsjämförelsen:

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift*12/total boyta i kvm
Genomsnittlig Låneskuld kr/kvm	Genomsnittliga banklån under året/total boyta i kvm
Genomsnittlig ränteskostnad	Årets räntekostnad/genomsnittliga banklån under året
Likvida medel	Bankmedel + handkassa
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrättslägenheter
Objektsarea	Summa bostadsrättsyta plus uthyrningsbara ytor för bostad och lokal

Malmö den

2020 24/4


Elna Ahlner


Sofia Bergström Nielsen


Vera Nyman


Malin Sjöstedt

Min revisionsberättelse har angivits den

2020 26/4


Peter Svensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2019. 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 2019.

Malmö 26 / 4 2020



Peter Svensson