

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Drevan org nr 769615-6889,
får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2008 06 15 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Evy Larsson	ordförande	2009
Kent Ljungholm	vice ordförande	2009
Anita Frölin	sekreterare	2009
Aleksandra Andersson	suppleant	2009
Maria Hjerpe	suppleant (avflyttad)	2009

Styrelsen har hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor.

Firmatecknare Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighetsskötsel Föreningens medlemmar har gemensamt ansvarat för fastighetsskötsel och lokalvård.

Arvoden Styrelsen har inte uppburit arvode för verksamhetsåret.
Kronor 3 800 har utbetalats för nedlagd tid och ersättning för förlorad arbetsinkomst.

Fastigheten Föreningen äger sedan 20070824 fastigheten Vendelsö 3:993 Haninge kommun med adress Spånvägen 1-3, 136 73 Haninge.
Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 2 plan med källare och oinredd vind. Nybyggnadsår 1958.

Totalt finns 10 lägenheter och 4 garage.

Boyta 458 kvm, lokalyta (garage) 63 kvm.

Per 20081231 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
Garagen hyrs ut.

Försäkringar Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.
En trygghetsförsäkring är tecknad för värmepumpen för perioden 20071109-20121108.

Översikt	2008	2007
Årsavgifter kr per m ² /år (genomsnitt)	629	629
Hyra bostäder kr per m ² /år (genomsnitt)	---	796
Uppvärmningskostnad /el kr per m ² /år	225	---
Låneskuld kr per m ² (458)	7 642	7 642

Årsavgifter Årsavgifterna höjdes 13,2 % from 20090201.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under året har Lägenhetsdörrarna bytts till säkerhetsdörrar utan brevinkast
Brevlådor monterats i trapphuset
Takets lagts om
Traditionellt stambyte med utbyte av alla rörstammar och renovering av alla badrum.

Lägenhet 6 och 9 upplåtits med bostadsrätt.

Framtida utveckling

Vid konditionsbesiktningen av fastigheten inför förvärv konstaterades att fönster målades utvändigt 2003

spaltventiler för tilluft har monterats i fönstren
elinstallationen utanför lägenheterna är utbytt
nya stuprör, hängrännor, balkongräcken, målade plattor
vindbjälklaget har tilläggsisolerats och försetts med gångbryggor

Brister noterades varav följande återstår att åtgärda:

Fönster, balkongdörrar renovering och målning (inom 10 år)
Balkongplattorna: nytt tätskikt ”
Asfalteringen: ytorna bör asfalteras om och ytvattenavrinningen förbättras (inom 5 år)

Styrelsen planerar för 2009 åtgärda grunden på huset, ommålning av huset.
Eventuellt kommer en träningslokal i källarplan och en lokal för uthyrning att iordningsställas.

Balanserat underskott:

Kronor 2 477 743 av årets redovisade underskott har uppstått genom nedskrivning av aktier i dotterbolaget i samband med förvärv av fastigheten Vendelsö3:993 från Vendelsö 3:993 Haninge AB. Detta underskott går inte att kvitta mot uppskrivningsfonden.
Avskrivning av det uppskrivna värdet (se not 4) avräknas mot uppskrivningsfonden.

Resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 529 310
Årets resultat	-98 225
Ansamlad förlust	<u>-2 627 535</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll enligt stadgarna 6 900
Uttag ur fonden för årets periodiska underhåll

I ny räkning balanseras 0
-2 634 435

-2 627 535

Medel för yttre underhåll efter disposition	9 400
---	-------

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning	1.	319 437	120 149
SUMMA INTÄKTER		319 437	120 149
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-170 477	-91 770
Arvoden	3.	-12 147	-5 000
Periodiskt underhåll		0	0
Fastighetsskatt		-10 936	-2 422
Avskrivningar	4. 5. 6.	-75 870	-27 955
SUMMA KOSTNADER		-269 430	-127 147
Rörelseresultat		50 007	-6 998
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7.	53 726	10 635
Finansiella kostnader		-186 915	-65 317
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		0	-2 478 006
Resultat efter finansiella poster		-83 182	-2 539 686
Aktuell skatt		-15 043	-2 978
ARETS RESULTAT		-98 225	-2 542 664

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	5 192 462	5 210 186
Fastighetsförbättringar	5.	2 924 475	409 687
Inventarier, verktyg och installationer	6.	65 846	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 182 783	5 619 873
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 200	0
Aktier i dotterbolag	14.	98 000	98 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 200	98 000
Summa anläggningstillgångar		8 281 983	5 717 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		0	32 749
Övriga kortfristiga fordringar	9.	662 003	0
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	9 958	4 593
Summa kortfristiga fordringar		671 961	37 342
Kassa och bank		0	2 148 651
Summa omsättningstillgångar		671 961	2 185 993
SUMMA TILLGÅNGAR		8 953 944	7 903 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital	11.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-4 628 000	-3 980 000
Upplåtelseavgifter		-625 151	-446 000
Uppskrivningsfond		-2 461 889	-2 473 708
Fond för yttre underhåll		-2 500	0
Summa bundet eget kapital		-7 717 540	-6 899 708
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 529 310	-4 035
Årets resultat		98 225	2 542 664
Summa ansamlad förlust		2 627 535	2 538 629
Summa Eget kapital		-5 090 005	-4 361 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8.	-3 500 000	-3 500 000
Summa långfristiga skulder		-3 500 000	-3 500 000
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		-514	0
Leverantörsskulder		-26 451	0
Skatteskulder		-31 379	-5 400
Övriga kortfristiga skulder	12.	-257 899	-500
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-47 696	-36 887
Summa kortfristiga skulder		-363 939	-42 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-8 953 944	-7 903 866
Poster inom linjen	15.		
Ställda panter		3 500 000	3 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden och fastighetsförbättringar avskrivs enligt 75-åriga annuitetsplaner.

Bergsvärme avskrivs med kronor 21562/år tom 2026.

Inventarier avskrivs med 10 % /år.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2008	År 2007
Årsavgifter bostäder	267 024	102 601
Hyror garage	22 680	4 240
Hyror bostäder	29 233	10 473
Övriga hyror	0	2 835
Övriga intäkter	500	0
Brutto	319 437	120 149

Summa nettoomsättning	319 437	120 149
-----------------------	---------	---------

Not 2. Drift	År 2008	År 2007
Materialinköp för fastigheten	1 709	0
Reparationer och löpande underhåll	4 908	0
Elavgifter/bergvärme	103 206	19 948
Uppvärmning	0	41 748
Vatten	2 063	5 250
Renhållning	10 269	3 351
Försäkringar	8 001	2 765
Kabel-TV avgifter	0	279
Övriga fastighetskostnader	0	11 773
Förvaltningskostnader	40 321	6 656

Summa driftskostnader	170 477	91 770
-----------------------	---------	--------

Not 3. Arvoden	År 2008	År 2007
Arvoden övrigt (styrelsen)	3 800	0
Arvoden revision	8 088	5 000
Sociala kostnader	259	0
Summa arvoden	12 147	5 000

Not 4. Byggnader och Mark	År 2008	År 2007
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 447 706	1 447 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 447 706	1 447 706
Ingående avskrivningar	-2 357	0
Årets avskrivningar	-6 905	-2 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 262	-2 357
Ingående uppskrivningsvärde	2 477 743	2 477 743
Utgående ackumulerad uppskrivning	2 477 743	2 477 743
Ingående avskrivningar	-4 035	0
Årets avskrivning	-11 819	-4 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 854	-4 035
Utgående planerligt värde	3 900 333	3 919 057

Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 291 129	0
Utgående planerligt värde	1 291 129	1 291 129
Utgående planerligt värde byggnader och mark	5 191 462	5 210 186

Taxeringsvärde		
Byggnader	1 743 000	1 743 000
Mark	559 000	559 000
Summa taxeringsvärde	2 302 000	2 302 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 165 000	2 165 000
Lokaler	137 000	137 000
Summa taxeringsvärde	2 302 000	2 302 000

Not 5. Fastighetsförbättringar	År 2008	År 2007
Ingående anskaffningsvärde	431 250	431 250
Årets anskaffningsvärde	2 564 618	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 995 868	431 250
Ingående avskrivningar	-21 563	0
Årets avskrivningar	-49 830	-21 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 393	-21 563
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	2 924 475	409 687

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	År 2008	År 2007
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	73 161	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 161	0
Årets avskrivningar	-7 316	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 316	0
Utgående planenligt värde Inventarier, verktyg och installationer	65 845	0

Not 7. Finansiella intäkter	År 2008	År 2007
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	2 869	39
Övriga ränteintäkter	50 857	10 596
Summa finansiella intäkter	53 726	10 635

Not 8. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2008-12-31
SBAB	5,29	2017-03-30	2 500 000
SBAB	5,29	2017-03-30	1 000 000
			3 500 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			3 500 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år

3 500 000

Not 9. Övriga kortfristiga fordringar	År 2008	År 2007
Skattekontot	3	0
Lgh 6 upplåten 2008, betald jan-09	662 000	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	662 003	0

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna ränteintäkter	2 869	39
Förutbetalda driftskostnader	7 089	4 554
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	9 958	4 593

Not 11. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser/ upplåtelse	Uppskrivnin. fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans			0	4 035	-2 542 664
IB Insatser	3 980 000				
Insatser 2008	648 000				
IB Upplåtelseavgifter	446 000				
upplåtelser 2008	179 151				
Uppskrivningsfond		2 473 708			
avskrivning uppskrivningsfond		-11 819		11 819	
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			2 500	-2 500	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				-2 542 664	2 542 664
Årets resultat					-98 225
Belopp vid årets utgång	5 253 151	2 461 889	2 500	-2 529 310	-98 225

Not 12. Övriga kortfristiga skulder	År 2008	År 2007
Tillfälligt likviditetslån	257 899	500
Summa övriga kortfristiga skulder	257 899	500

Not 13. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna sociala kostnader	0	648
Upplupna arvoden	5 950	5 000
Förutbetalda hyror / avgifter	21 339	14 210
Upplupna driftskostnader	20 407	16 509
Övriga interimsskulder	0	520
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	47 696	36 887

Not 14. Aktier i dotterbolag

Ingående anskaffningsvärde	98 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	3 390 704
Omklassificering markandel	0	-814 961
Nedskrivning till substansvärde	0	-2 477 743
Utgående värde	98 000	98 000

Specifikation andelar i koncernföretag

Dotterbolaget

Vendelsö 3:993 Haninge AB

Kapitalandel Rösträttsandel Antal andelar

100% 100% 1 000

Vendelsö 3:993

Org nummer

556710-5944

Säte

Haninge

Not 15. Ställda säkerheter avseende egna skulder

År 2008

År 2007

För egna skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

Varav pantbrev i eget förvar

3 500 000

0

3 500 000

0

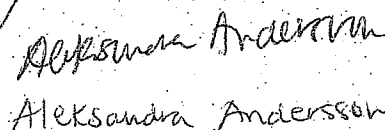
Haninge 2009 13/4.....

BRF DREVAN

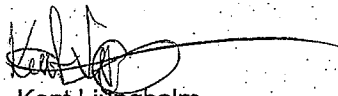


Evy Larsson

Anita Frölin



Aleksandra Andersson

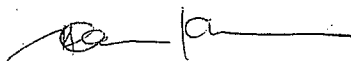


Kent Ljungholm


REVISORSPÅTECKNING

vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helena Johansson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Drevan

Org nr 769615-6889

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drevan för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

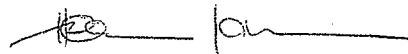
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 20 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson
Godkänd revisor