

Brf Drevan  
Org nr 769615-6889

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Evvy Larsson	Ordförande	2010
Kent Ljungholm	Vice ordförande	2010
Anita Frölin	Sekreterare	2010
Aleksandra Andersson	Suppleant	2010
Helen Persson	Suppleant	2010

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

#### Firmatecknare

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

#### Arvode

Det har ej utbetalats något arvode för styrelsen.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Fastigheten

Föreningen äger sedan 2007-08-24 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.

Total boyta 458 m<sup>2</sup>, lokalyta (garage) 63 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm. En trygghetsförsäkring är tecknad för värmepumpen för perioden 2007-11-09 - 2012-11-08.

### Flerårsjämförelse

		2009	2008	2007
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	697	629	629
Låneskuld per totala kvm	kr	7 642	7 642	7 642
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	122	225	135

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyten i hela fastigheten, samt inköp av förrådsbyggnad 15 kvm.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter med 30% fr.o.m 2010-01-01.  
Göra husgrunden och även lägga om asfaltsgångarna. Ommålning av fastigheten framöver, dock inte under 2010.

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-173 547
Årets resultat	-154 080
	<u>-327 627</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	8 000
I ny räkning balanseras	-335 627
	<u>-327 627</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-154 080
Dispositioner	-8 000
Årets resultat efter dispositioner	-162 080

Medel för yttre underhåll efter disposition 17 400

Brf Drevan  
769615-6889

4(11)

**Resultaträkning**

Not

2009

2008

	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	342 532	319 437
<b>Summa intäkter</b>		342 532	319 437
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-213 259	-177 857
Arvoden, personalkostnader	4	0	-4 766
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-9 352	-10 936
Avskrivningar byggnad	5	-19 192	-18 724
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-61 421	-49 830
Avskrivningar inventarier	7	-9 779	-7 316
<b>Summa kostnader</b>		-313 003	-269 429
<b>Rörelseresultat</b>		29 529	50 008
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	4 260	53 726
Finansiella kostnader		-186 749	-186 917
<b>Summa finansiella poster</b>		-182 489	-133 191
Resultat efter finansiella poster		-152 960	-83 183
Aktuell skatt		-1 120	-15 043
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-154 080</u>	<u>-98 226</u>

MS

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	5 172 270	5 191 462
Fastighetsförbättringar	6	3 206 538	2 924 475
Inventarier, verktyg och installationer	7	80 695	65 846
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 459 503</b>	<b>8 181 783</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
Andelar gemensamhetsanläggning		0	98 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 200</b>	<b>99 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 460 703</b>	<b>8 280 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		38 266	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	23	662 003
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	10 325	9 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 614</b>	<b>671 961</b>
Summa omsättningstillgångar		48 614	671 961
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 509 317</b>	<b>8 952 944</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		4 628 000	4 628 000
Upplåtelseavgifter		615 698	625 151
Fond för yttre underhåll		9 400	2 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 253 098</u>	<u>5 255 651</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-173 547	-68 421
Årets förlust		-154 080	-98 226
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-327 627</u>	<u>-166 647</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 925 471</u>	<u>5 089 004</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		514	515
Leverantörsskulder		15 446	26 451
Skatteskulder		35 545	31 379
Övriga kortfristiga skulder	13	0	257 899
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	32 341	47 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>83 846</u>	<u>363 940</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 509 317</u>	<u>8 952 944</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	15	3 500 000	3 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen har bytt redovisningsprincip avseende tidigare redovisad uppskrivningsfond kopplad till föreningens fastighet. I samband med att föreningen förvärvade fastigheten från sitt helägda dotterbolag (Vendelsö 3:993 Haninge AB, org nr 556710-5944) gjordes i bokslutet 2007 en uppskrivning av fastighetens bokförda värde. I och med förvärvet uppstod ett nedskrivningsbehov av värdet på aktier i dotterbolaget och en nedskrivning skedde. Därmed redovisades ett negativt balanserat resultat och en uppskrivningsfond i föreningen egna kapital. Underprisöverlåtelsen från det helägda dotterbolaget är att betrakta som en värdeöverföring och med stöd av BFNAR 2003:3, kan denna värdeöverföring ses som en återbetalning av anskaffningsvärdet på aktierna i dotterbolaget. Motbokningen ökar då fastigheternas redovisade värde. Nettoeffekten blir att tidigare redovisad uppskrivningsfond och den balanserade förlusten hänförlig till nedskrivningen av aktierna i dotterbolaget återförs i föreningens fria egna kapital. Omräkning och justering har skett av jämförelseåret. 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 avskrivs enligt 75-årig annuitetsplan. Bergsvärme avskrivs med kr 21 562 /år tom 2026. Fönster skrivs av över 30 år (eftersatt underhåll) med start 2009. Inventarier skrivs av över 10 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter bostäder	319 211	267 024
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	23 890	22 680
Hyror bostäder	707	29 233
Övriga intäkter	684	500
	<hr/>	<hr/>
Brutto	344 492	319 437
Hyresförluster vakanser garage	-1 500	0
Övriga hyresnedsättningar	-460	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>342 532</u>	<u>319 437</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	8 168	1 709
Reparationer, löpande underhåll	20 900	4 908
Elavgifter	55 995	103 206
Vatten och avlopp	12 760	2 063
Renhållning	15 927	10 269
Försäkringar	10 863	8 001
Övriga fastighetskostnader	3 832	0
Övriga driftskostnader	290	1 793
Ekonomisk och administrativ förvaltning	28 860	27 720

Brf Drevan 8(11)  
769615-6889

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Övriga förvaltningskostnader	49 414	10 100
Revisionsarvode	6 250	8 088
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>213 259</u>	<u>177 857</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arvode övrigt	0	3 800
Sociala kostnader	0	259
Kostnadsersättning	0	707
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>0</u>	<u>4 766</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 925 449	3 925 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 925 449	3 925 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 116	-6 392
Årets avskrivningar	-19 192	-18 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 308	-25 116
Utgående planenligt värde	<u>3 881 141</u>	<u>3 900 333</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 291 129	1 291 129
Utgående planenligt värde	1 291 129	1 291 129
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>5 172 270</u>	<u>5 191 462</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	1 584 000	1 584 000
Taxeringsvärde mark	559 000	559 000
	<u>2 143 000</u>	<u>2 143 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 013 000	2 013 000
Lokaler	130 000	130 000
	<u>2 143 000</u>	<u>2 143 000</u>

*MS*



**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 995 868	431 250
Årets anskaffningar	343 484	2 564 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 339 352	2 995 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 393	-21 563
Årets avskrivningar	-61 421	-49 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 814	-71 393
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>3 206 538</u></b>	<b><u>2 924 475</u></b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 162	0
Årets anskaffningar	24 628	73 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 790	73 161
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 316	0
Årets avskrivningar	-9 779	-7 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 095	-7 316
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>80 695</u></b>	<b><u>65 845</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkt-gemensamhetsplacering-MBF	4 260	2 869
Övriga ränteintäkter	0	50 857
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>4 260</u></b>	<b><u>53 726</u></b>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skattekontot	23	3
Övriga fordringar	0	662 000
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>23</u></b>	<b><u>662 003</u></b>

MS

**Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	4 260	2 869
Förutbetalda driftskostnader	6 065	7 089
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>10 325</u>	<u>9 958</u>

**Not 11 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 628 000	625 151	2 500	-68 421	-98 225
Justering av uppl. avgift.		-9 453			
Reservering till yttre fond			6 900	-6 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-98 225	98 225
Årets resultat					-154 080
Belopp vid årets utgång	<u>4 628 000</u>	<u>615 698</u>	<u>9 400</u>	<u>-173 546</u>	<u>-154 080</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgån</u>
SBAB	5,29	2017-03-30	2 500 000
SBAB	5,29	2017-03-30	1 000 000
Summa:			3 500 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			3 500 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 500 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	257 899
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>0</u>	<u>257 899</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	12 523	21 339
Upplupna driftskostnader	7 532	20 407
Upplupna revisionsarvoden	6 250	5 950

*MS*

Brf Drevan  
769615-6889


11(11)

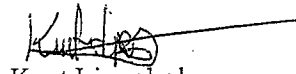
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Övriga interimsskulder	6 036	0
<b>Summa</b>	<u>32 341</u>	<u>47 696</u>


**Not 15 Ställda säkerheter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 500 000	3 500 000
Varav i eget förvar	0	0

Haninge 2010-03-23


  
Evy Larsson  
Ordförande

  
Kent Ljungholm  
Vice ordförande


  
Anita Frölin  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-03-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Maria Stridell  
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 2009. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 26 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell  
Godkänd revisor