

Brf Drevan  
Org nr 769615-6889

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 2010-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Evvy Lagung	Ordförande	2011
Kent Lagung	Vice ordförande	2011
Anita Frölin	Sekreterare	2011
Helene Haaf	Suppleant	2011
Niklas Brandt Holmström	Suppleant	2011

#### 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) 43 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtit.

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

### Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	919	697	629
Låneskuld per totala kvm	kr	7 642	7 642	7 642
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	167	122	225

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har planerats efter räkenskapsårets utgång.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-335 627
Årets resultat	-10 221
	<hr/>
	-345 848

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	8 238
I ny räkning balanseras	-354 086
	<hr/>
	-345 848

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-10 221
Dispositioner	-8 238
Årets resultat efter dispositioner	-18 459

Medel för yttre underhåll efter disposition 25 638

Brf Drevan  
769615-6889

4(11)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	460 896	342 532
<b>Summa intäkter</b>		460 896	342 532
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-184 288	-213 259
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-11 200	-9 352
Avskrivningar byggnad	4	-19 673	-19 192
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-61 562	-61 421
Avskrivningar inventarier	6	-9 779	-9 779
<b>Summa kostnader</b>		-286 502	-313 003
<b>Rörelseresultat</b>		174 394	29 529
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	410	4 260
Finansiella kostnader		-184 920	-186 749
<b>Summa finansiella poster</b>		-184 510	-182 489
Resultat efter finansiella poster		-10 116	-152 960
Aktuell skatt		-105	-1 120
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		<u>-10 221</u>	<u>-154 080</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	5 152 597	5 172 270
Fastighetsförbättringar	5	3 144 976	3 206 538
Inventarier, verktyg och installationer	6	70 916	80 695
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 368 489</b>	<b>8 459 503</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 369 689</b>	<b>8 460 703</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		103 187	38 266
Övriga kortfristiga fordringar	8	0	23
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	7 371	10 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 558</b>	<b>48 614</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>110 558</b>	<b>48 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 480 247</b>	<b>8 509 317</b>

Brf Drevan  
769615-6889

6(11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		4 628 000	4 628 000
Upplåtelseavgifter		615 698	615 698
Fond för yttre underhåll		17 400	9 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 261 098</u>	<u>5 253 098</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-335 627	-173 547
Årets förlust		-10 221	-154 080
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-345 848</u>	<u>-327 627</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 915 250</u>	<u>4 925 471</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	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		0	514
Leverantörsskulder		4 590	15 446
Skatteskulder		22 457	35 545
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	37 950	32 341
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>64 997</u>	<u>83 846</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 480 247</u>	<u>8 509 317</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	13	3 500 000	3 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

MS

## 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>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	420 696	319 211
Hyror lokaler	400	0
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	24 000	23 890
Hyror bostäder	0	707
Övriga hyresintäkter	15 800	0
Övriga intäkter	0	684
	<hr/>	<hr/>
Brutto	460 896	344 492
Hyresförluster vakanser garage	0	-1 500
Övriga hyresnedsättningar	0	-460
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>460 896</u>	<u>342 532</u>

*MS*

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	10 065	8 168
Reparationer, löpande underhåll	5 912	20 900
Elavgifter	76 625	55 995
Vatten och avlopp	18 304	12 760
Renhållning	6 788	15 927
Försäkringar	9 755	10 863
Kabel-TV	1 777	0
Övriga fastighetskostnader	2 463	3 832
Övriga driftskostnader	2 889	290
Ekonomisk och administrativ förvaltning	29 892	28 860
Övriga förvaltningskostnader	13 168	49 414
Revisionsarvode	6 650	6 250
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>184 288</u>	<u>213 259</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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	-44 308	-25 116
Årets avskrivningar	-19 673	-19 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 981	-44 308
Utgående planenligt värde	<u>3 861 468</u>	<u>3 881 141</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>5 152 597</u>	<u>5 172 270</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	2 060 000	1 584 000
Taxeringsvärde mark	686 000	559 000
	<u>2 746 000</u>	<u>2 143 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 597 000	2 013 000
Lokaler	149 000	130 000
	<u>2 746 000</u>	<u>2 143 000</u>



**Not 5 Fastighetsförbättringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 339 352	2 995 868
Årets anskaffningar	0	343 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 339 352	3 339 352
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 814	-71 393
Årets avskrivningar	-61 562	-61 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 376	-132 814
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>3 144 976</u>	<u>3 206 538</u>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 790	73 162
Årets anskaffningar	0	24 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 790	97 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 095	-7 316
Årets avskrivningar	-9 779	-9 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 874	-17 095
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>70 916</u>	<u>80 695</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	410	4 260
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>410</u>	<u>4 260</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skattekontot	0	23
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>0</u>	<u>23</u>

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	410	4 260
Förutbetalda driftskostnader	6 149	6 065
Övriga interimsfördringar	812	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>7 371</u>	<u>10 325</u>

**Not 10 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	615 698	9 400	-173 547	-154 080
Justering av uppl. avgift.		-			
Reservering till yttre fond			8 000	-8 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-154 080	154 080
Årets resultat					<u>-10 221</u>
Belopp vid årets utgång	4 628 000	615 698	17 400	-335 627	-10 221

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	19 179	12 523
Upplupna driftskostnader	11 446	7 532
Upplupna revisionsarvoden	6 450	6 250
Övriga interimsskulder	875	6 036
<b>Summa</b>	<u>37 950</u>	<u>32 341</u>

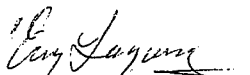
Brf Drevan  
769615-6889

11(11)

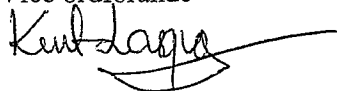
Not 13 Ställda säkerheter


	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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 2011-03-17

  
Evy Lagung  
Ordförande

Kent Lagung  
Vice ordförande



  
Anita Frölin  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-03-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Drevan

Org nr 769615-6889

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drevan för räkenskapsåret 2010. 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 22 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Stridell  
Godkänd revisor