

**Brf Drevan**  
**Org nr 769615-6889**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2011-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Evy Lagung	Ordförande	2012
Kent Lagung	Vice ordförande	2012
Anita Frölin	Sekreterare	2012
Helene Haaf	Suppleant	2012
Frida Jarl	Suppleant	2012

#### 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 2 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

		2011	2010	2009
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	919	919	697
Låneskuld per totala kvm boyta	kr	7 642	7 642	7 642
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	145	167	122

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilation installerades i samtliga lägenheter.  
Fågelsäkring under tak gjordes av Anticimex.  
Staket runt tomten inköptes och monterades.  
En del trädgårdsarbete inköptes.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har planerats efter räkenskapsårets utgång förutom iordningställande av parkeringsplatser vilket föreningen gör själva. Detta medför endast eventuella kostnader för material.

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-354 086
Årets resultat	6 427
	<hr/>
	-347 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	8 238
Uttag ur fond för yttre underhåll	-19 275
I ny räkning balanseras	-336 622
	<hr/>
	-347 659

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	6 427
Dispositioner	11 037
Årets resultat efter dispositioner	17 464

Medel för yttre underhåll efter disposition 14 601

Brf Drevan  
769615-6889

4(11)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	498 121	460 896
<b>Summa intäkter</b>		498 121	460 896
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-184 337	-184 288
Periodiskt underhåll		-19 275	0
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-14 510	-11 200
Avskrivningar byggnad	4	-20 163	-19 673
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-62 517	-61 562
Avskrivningar inventarier	6	-7 333	-9 779
<b>Summa kostnader</b>		-308 135	-286 502
<b>Rörelseresultat</b>		189 986	174 394
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	1 643	410
Finansiella kostnader		-185 202	-184 920
<b>Summa finansiella poster</b>		-183 559	-184 510
Resultat efter finansiella poster		6 427	-10 116
Aktuell skatt		0	-105
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>6 427</u>	<u>-10 221</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	5 132 434	5 152 597
Fastighetsförbättringar	5	3 098 672	3 144 976
Inventarier, verktyg och installationer	6	91 739	70 916
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>8 322 845</u>	<u>8 368 489</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 324 045</u>	<u>8 369 689</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		145 743	103 187
Avgifts- och hyresfordringar		500	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	218	0
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	9 658	7 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>156 119</u>	<u>110 558</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>156 119</u>	<u>110 558</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 480 164</u>	<u>8 480 247</u>

Brf Drevan  
769615-6889

6(11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	10		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		4 628 000	4 628 000
Upplåtelseavgifter		615 698	615 698
Fond för yttre underhåll		25 638	17 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 269 336</u>	<u>5 261 098</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-354 086	-335 627
Årets resultat		6 427	-10 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-347 659</u>	<u>-345 848</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 921 677</u>	<u>4 915 250</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>			
Leverantörsskulder		-11 573	4 590
Skatteskulder		15 993	22 457
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	54 067	37 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>58 487</u>	<u>64 997</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 480 164</u>	<u>8 480 247</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. Tvättstugan skrivs av på 15 år. Friggeboden skrivs av på 20 år.

Ventilationen skrivs av på 20 år. Inventarier skrivs av över 10-15 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	420 696	420 696
Hyror lokaler	0	400
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	24 000	24 000
Övriga hyresintäkter	26 400	15 800
Återförda reserveringar	29 025	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	500 121	460 896
Hysesförluster vakanser garage	-2 000	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>498 121</u>	<u>460 896</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	9 530	10 065
Reparationer, löpande underhåll	21 868	5 912
Elavgifter	66 463	76 625
Vatten och avlopp	22 552	18 304
Renhållning	7 056	6 788
Försäkringar	9 257	9 755
Kabel-TV	2 523	1 777
Övriga fastighetskostnader	0	2 463
Övriga driftskostnader	2 748	2 889
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 304	29 892
Övriga förvaltningskostnader	5 437	13 168
Revisionsarvode	6 600	6 650
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>184 338</u>	<u>184 288</u>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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	-63 981	-44 308
Årets avskrivningar	-20 163	-19 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 144	-63 981
Utgående planenligt värde	<u>3 841 305</u>	<u>3 861 468</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>5 132 434</u>	<u>5 152 597</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	2 060 000	2 060 000
Taxeringsvärde mark	686 000	686 000
	<u>2 746 000</u>	<u>2 746 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	2 597	2 597 000
Lokaler	149 000	149 000
	<u>151 597</u>	<u>2 746 000</u>

*MS*



**Not 5 Fastighetsförbättringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 339 352	3 339 352
Årets anskaffningar	16 213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 355 565	3 339 352
Ingående ackumulerade avskrivningar	-194 376	-132 814
Årets avskrivningar	-62 517	-61 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 893	-194 376
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>3 098 672</u>	<u>3 144 976</u>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 790	97 790
Årets anskaffningar	18 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 165	97 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 874	-17 095
Årets avskrivningar	-7 333	-9 779
Avskrivningar omklassificering	9 781	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 426	-26 874
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>91 739</u>	<u>70 916</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	1 464	410
Övriga ränteintäkter	179	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>1 643</u>	<u>410</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	218	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>218</u>	<u>0</u>

*MS*

**Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	1 464	410
Förutbetalda driftskostnader	7 548	6 149
Övriga interimfordringar	646	812
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>9 658</u>	<u>7 371</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	17 400	-335 627	-10 221
Reservering till yttre fond			8 238	-8 238	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				-10 221	10 221
Årets resultat					<u>6 427</u>
Belopp vid årets utgång	4 628 000	615 698	25 638	-354 086	6 427

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgå</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

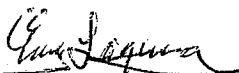
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	40 923	19 179
Upplupna driftskostnader	6 544	11 446
Upplupna revisionsarvoden	6 600	6 450
Övriga interimsskulder	0	875
<b>Summa</b>	<u>54 067</u>	<u>37 950</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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 2012-03-29



Evy Lagung  
Ordförande



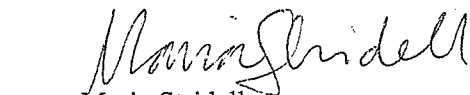
Kent Lagung  
Vice ordförande



Anita Frölin  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drevan, org. nr 769615-6889

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drevan för år 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drevan för år 2011.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 4 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Stridell

Godkänd revisor