

Årsredovisning

för

Brf Drivan

746000-0644

Räkenskapsåret

2020

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

Styrelsen för Brf Drivan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vi är sammanlagt 38 hushåll. Huset är byggt 1939 och har varit bostadsrättsförening sedan dess. Föreningen är medlem i SBC, Svenskt BostadsrättsCentrum.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sju bostadsrätter överläts under 2020. Ingen avgiftshöjning har gjorts under året.

Renovering, underhåll och förbättringar

Under 2020 har våra vattenledningar underhållsspolats för att säkerställa funktionen och förebygga eventuella rörläckage. Samtidigt utfördes en spolning av vårt dagvattensystem. Efter spolningen upptäcktes ras vid spolbrunnen precis vid fastighetsgränsen ut mot Trelleborgsgatan. Då detta låg precis på gränsen till kommunens mark åtgärdades detta av Malmö stad på deras bekostnad.

Efter spår från råttor i källaren kontaktades Anticimex för en undersökning. De installerade då ett så kallat rättstopp i avloppsrören så att råttor inte ska kunna komma in i huset via avloppsrören. Detta är en fortlöpande och förebyggande åtgärd för att undvika skadedjur i fastigheten.

Vi har besiktigat fastighetsdelen för att säkerställa att våra elledningar är brandsäkra.

En radonmätning utfördes och provresultatet visade på ett mätvärde som var mindre än 20 bequerel per kubikmeter luft. Gränsvärdet är 200 Bq/m³.

Under våren har vi haft den återkommande trädgårdsdagen då det vårstädas och utemöbler tas fram. Även hängrännor rensades under våren för att hängrännorna ska fungera felfritt vid regn samt för att få bort eventuella fågelbon.

Ett störningsärende som pågått sedan 2017 på grund av otillräcklig isolering mellan två lägenheter avslutades då golvet isolering åtgärdades enligt ett förslag från den firma som gjorde bullermätningarna. Efter åtgärderna utfördes en stegljudsmätning av stadsbyggnadskontoret som visade att stegljuden inte överskred gällande bestämmelser. Efter åtgärderna som skedde i juni 2020 inkom inga fler klagomål från någon av de berörda medlemmarna.

Det anordnades även en trädgårdsdag under hösten då det gjordes ett gediget arbete med att rensa källare och vind från bråte såsom sängar och gamla möbler som lämnats av tidigare medlemmar. Det hyrdes även in en container för att forsla bort såväl bråte som trädgårdsavfall kopplat till trädgårdsdagen.

Under 2020 användes innergården flitigt av våra medlemmar och nya utemöbler köptes in. Dels bord och stolar i aluminium, som ska tåla väder och vind bättre, samt en hängmatta som placerades vid syrenbersån. Vi har även köpt in nytt torkskåp till tvättstugan.

Vera
Mogst
Elna
Valli

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

Årsmöte och styrelse

Föreningens stämma hölls den 13 maj 2020. Styrelse och revisorer har därefter haft följande sammanställning:

Ordförande	Elna Ahlner
Styrelseledamot	Magnus Josephsson
Styrelseledamot	Vera Nyman
Styrelseledamot	Malin Sjöstedt
Suppleant	Mia Jungskär
Revisor	Peter Svensson
Revisor, suppl.	Emil Landquist
Valberedning	Johan Andersson och Sofia Bergström Nielsen

Vid styrelsens konstituerande möte den 2 juni 2020 beslutades att styrelsemöten skulle hållas ungefär en gång i månaden.

Övrigt

Styrelsen 2020 vill härmed tacka för det gångna året och hoppas på ett fortsatt gott engagemang och samarbete från samtliga boende i Drivan.

Tidigare års större underhållsåtgärder/installationer

2013 Ett antal balkongdörrar renoverades.

2014 Portarna mot gatan byttes ut.

2015 OVK genomfördes.

2017 Säkerhetsdörrar installerades till en majoritet av lägenheterna

2018 Postboxar installerades.

2019 Energideklaration togs fram

2020 Radonmätning utförd. Nya utemöbler inköpta.

Vera
Magnus

Elna
Malin

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter	1 479 792	1 479 792	1 452 792	1 477 543
Årets resultat	-18 008	133 642	207 270	-309 225
Soliditet (%)	12,74	10,43	8,57	5,78
Genomsn. årsavgift kr/kvm brf-yta	821	821	806	819
Genomsn. låneskuld kr/kvm objektsyta	2 979	3 409	3 448	3 489
Genomsn. räntekostnad (%)	1,12	1,20	1,16	1,18
Likvida medel	1 769 505	2 909 551	2 484 188	1 929 389

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1803 kvm
Objektsarea: 1803 kvm

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 014	440 648	218 986	422 331	-386 572	739 407
Disposition av föregående års resultat:				73 200	-73 200	0
Årets resultat					-18 008	-18 008
Belopp vid årets utgång	44 014	440 648	218 986	495 531	-477 780	721 399

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-459 772
årets förlust	-18 008
	-477 780

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	146 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-624 180
	-477 780

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Vera
Magus
Elina
Hult

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

4 (11)

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 479 792	1 479 792
Övriga rörelseintäkter		14 888	8 057
Summa rörelseintäkter		1 494 680	1 487 849
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-892 241	-753 354
Övriga externa kostnader	4	-185 452	-92 715
Personalkostnader	5	-48 888	-36 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-325 982	-397 924
Summa rörelsekostnader		-1 452 563	-1 280 657
Rörelseresultat		42 117	207 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 125	-73 588
Resultat efter finansiella poster		-18 008	133 643
Årets resultat		-18 008	133 643

Vera
Magnus

Elina
Hålin

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 800 569	4 120 209
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 370	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 825 939	4 120 209

Summa anläggningstillgångar

3 825 939

4 120 209

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		235	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 018	57 497
Summa kortfristiga fordringar		67 253	57 732

Kassa och bank

Kassa och bank		1 769 505	2 909 551
Summa kassa och bank		1 769 505	2 909 551

Summa omsättningstillgångar

1 836 758

2 967 283

SUMMA TILLGÅNGAR

5 662 697

7 087 492

Vera
Magnus

Elina
Hultin

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 014	44 014
Upplåtelseavgifter		218 986	218 986
Reservfond		440 648	440 648
Fond för yttre underhåll		495 531	422 331
Summa bundet eget kapital		1 199 179	1 125 979

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-459 772	-520 214
Årets resultat		-18 008	133 643
Summa fritt eget kapital		-477 780	-386 571
Summa eget kapital		721 399	739 408

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 865 000	6 111 428
Summa långfristiga skulder		2 865 000	6 111 428

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 766 428	0
Leverantörsskulder		44 531	32 169
Skatteskulder		4 417	2 441
Övriga skulder	9	28 545	27 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	232 377	174 146
Summa kortfristiga skulder		2 076 298	236 656

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 662 697 7 087 492

Vera
Magnus

Elina
Härn

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad:

Helt avskriven

Fastighetsförbättringar:

4-5% (20-25 år)

Maskiner och inventarier

20% (5 år)

Specifikation till nyckeltal

Soliditet

Eget kapital / Balansomslutningen

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm

Månadsavgift x 12 / total boyta i kvm

Genomsnittlig låneskuld kr/kvm

Genomsn. banklån under året / total objektsyta

Genomsnittlig räntekostnad

Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året

Likvida medel

Bankmedel

Bostadsrättsyta

Summa yta som är bostadsrätter

Objektsarea

Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor

Not 2 Nettoomsättning

Per 31/12 2020 har en avgift på 821 kr/kvm om året tagits ut.

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 422 792	1 422 792
Bredbandsintäkter	57 000	57 000
	1 479 792	1 479 792

Övriga rörelseintäkter på 14 888 (8 057) kr avser pantsättnings-, överlåtelse- och andrahansuthyrningsutgifter samt återbäring från försäkringsbolag.

Vera
Magnus

Elena
Hahn

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel köpta tjänster	68 416	67 064
Övriga köpta fastighetstjänster	0	54 766
Elavgifter	38 458	44 162
Värme	252 573	255 244
Vatten och avlopp	85 918	74 113
Renhållning	33 962	28 434
Fastighetsförsäkringar	13 007	12 568
Kabel-TV	69 191	73 728
Underhåll bostäder	89 870	6 935
Underhåll gemensamma utrymmen	160 990	42 400
Underhåll utvändigt	25 170	32 138
Övriga fastighetskostnader	385	9 477
Fastighetsskatt	54 302	52 326
	892 242	753 355

Underhåll bostäder: Den största kostnaden på 78 125 kr avser inläggning av stegljudsgolv kopplat till det störningsärende som föreningen fått påta sig ansvaret för.

Underhåll av gemensamma utrymmen: Största kostnaderna avser underhållsspolning 50 626 kr, arbete med entréport och rensning av hängrännor 42 205 kr.

Underhåll utvändigt avser främst köpta tjänster för gårdsarbete.

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 38 st lägenheter * 1429 kr = 54 302 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	53 287	52 484
Övriga förvaltningskostnader	120 945	34 536
Övriga externa tjänster, bankkostnad etc	11 220	5 695
	185 452	92 715

I övriga förvaltningskostnader ingår juristkostnader med 72 360 kr (19 766 kr) avseende samma störningsärende som i not 3.

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	37 200	27 899
Sociala kostnader	11 688	8 765
Totala löner, sociala kostnader och arbetsgivaravgifter	48 888	36 664

Vorz
Magnus

Elva
Klein

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Ingående anskaffningsvärden mark	430 000	430 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 000	430 000
Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar*	8 941 662	8 941 662
Omklassificeringar/utrangeringar	-1 833 270	0
Utgående anskaffningsvärde	7 108 392	8 941 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 251 453	-4 853 529
Omklassificeringar/utrangeringar	1 833 270	0
Årets avskrivningar	-319 641	-397 924
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 737 824	-5 251 453
Utgående redovisat värde	3 800 568	4 120 209
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	24 400 000	24 400 000

*Fastighetsförbättringar avser de större renoveringar som utförts i fastigheten fram till 2014, då nya regler infördes, och som aktiverats och behandlats som investeringar i fastigheten. De fastighetsförbättringar där avskrivningar fortfarande pågår är följande:

Förbättringsarbete	Utfört år	Fullt avskrivet år	Belopp
Omdragning el trapphus	2003	2022 (5% 20 år)	66 047
Byte stamventil till avloppsstammar	2004	2023 (5% 20 år)	99 458
Omdragning el källare	2004	2023 (5% 20 år)	68 818
Byte vatten och avloppsstammar	2007/08	2032 (4% 25 år)	4 915 861
Balkong och fasadrenovering	2010/11	2030 (5% 20 år)	1 958 208
SUMMA			7 108 392

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp av torkskåp skrivs av på 5 år (20% per år).

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	31 712	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 712	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 342	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 342	0
Utgående redovisat värde	25 370	0

Vera Magnus
Elina
Klubert

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,30	2022-03-30	2 865 000	2 895 000
Stadshypotek AB	1,05	2021-03-30	1 766 428	1 794 428
Stadshypotek AB			0	1 422 000
			4 631 428	6 111 428
Kortfristig del av långfristig skuld			1 766 428	3 246 428

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2021. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga. Amortering på 58 000 kr är planerad år 2021. Banklåner som per 2019-12-31 uppgick till 1 422 000 kr löstes i sin helhet i februari 2020.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskattat styrelsearvode	-27 900	-27 900
Skuld mottagna kravavgifter	-60	0
Överbetald månadsavgift	-585	0
	-28 545	-27 900

Vera
Magnus

Elva
Puhri

Brf Drivan
Org.nr 746000-0644

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

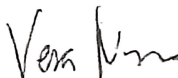
	2020-12-31	2019-12-31
Sociala avgifter enl lag	8 766	8 766
Upplupna räntekostnader per den 31/12	6 260	9 520
Förutbetalda hyresintäkter	140 830	97 538
Leverantörsfakturor erhållna år 2021	76 521	58 323
	232 377	174 147

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 115 000	7 115 000
	7 115 000	7 115 000



Elna Ahlner
Ordförande



Vera Nyman



Malin Sjöstedt



Magnus Josephsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Peter Svensson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drivan, 746000-0644

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drivan för räkenskapsåret 2020. 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 2020.

Malmö 4/5 2021



Peter Svensson