



# **Brf Drivbänken i Malmö**

**716439-6884**

**Handlingar till ordinarie föreningsstämma 2018:**

- Årsredovisning**
- Revisionsberättelse**
- Valberedningens förslag**
- Inkomna motioner**
- Styrelsens yrkanden**

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

8

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inget större underhåll är planerat förrän 2020.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Magnus Wirgin	Ordförande
Ann-Christin Goossen	Sekreterare
Mona Karlsson	Kassör
Folke Hättmark	Ledamot
Hans Ådrén	Ledamot

Izet Fistic                                      Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för alla utom Ann-Christin Goossen som har ett år kvar på sin mandatperiod.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Thomas Anvelid	Ordinarie, Extern (EY)
Julia Börjesson	Suppleant, Intern

#### Valberedning

Julia Börjesson	
Ulla Kvant	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kv Johanneslust 10, med säte i Malmö, förvärvades 1999-11-19.

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 6 flerbostadshus. Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 629 m<sup>2</sup>, varav 3 629 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter inga lokaler.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 st
3 rok	28 st
4 rok	12 st

## Gemensamhetsutrymmen

Lusthuset	Kan hyras av medlemmarna för fester mm.
Bilparkering	Underjordsgarage med 21 platser och utomhusparkering med 9 platser.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2016-06-30.

Under året genomfördes inget planerat underhåll.

## Förvaltning

Under året var SBC samt Örehus Fastighetsförvaltning styrelsen behjälplig med den ekonomiska förvaltningen.

## Övriga funktionärer

Övriga valda funktionärer som bidragit till föreningens verksamhet under året.

Lusthusuthyrning:	Gun-Britt Axelsson
Trivselgrupp:	Merete Holm, Jasna Blazevic, Ann-Britt Persson
Trappvärdar:	Jakob Tunhav (A), Kaj Persson (B), Emir Blazevic (C), Kjell Svensson (D)
Trädgårdsgrupp:	Julia Börjesson som sammankallande

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och vi gör årliga avsättningar till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader, vilket framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Viktigt att notera är att föreningen fr o m 2014, pga ändrade regler, har ändrat från progressiv till linjär avskrivning av vår fastighet. Denna ändring påverkar föreningens bokslutmässiga resultat i negativ riktning. Dock ökar inte föreningens utgifter utan det är mest en bokföringsteknisk förändring. Det viktiga är att föreningens intäkter räcker till utgifter för räntor, amorteringar, drift och underhåll. Föreningen kommer inte att behöva höja månadsavgiften pga de ändrade avskrivningsreglerna.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningens säte är i Malmö.

*MV 4*

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har via INFO-blad, anslagstavlorna och hemsidan (www.drivbanken.se) informerat om verksamheten i föreningen.

Styrelsen har vidtagit löpande underhåll på fastigheten samt planerat underhåll i enlighet med fastställd plan. Inga andra större arbeten har under året utförts på vår fastighet.

Det var ett relativt gott deltagande i de traditionella vår- och höstträdgårdsdagarna vilka avslutades med samkväm med enkel förtäring.

Som vanligt har ett antal trevliga aktiviteter anordnats i Lusthuset av Trivselgruppen. Nyttjandegraden av Lusthuset som festlokal, övermattningsrum och samlingspunkt för eftermiddagskaffet har varit god men vi ser gärna att fler medlemmar nyttjar denna gemensamma samlingslokal för sina privata fester och som gästrum när inte lägenheten räcker till. Intäkterna från uthyrningen bidrar till den löpande kostnaden för Lusthuset.

Föreningens största utgiftspost är räntor på lånen. Därför bevakar styrelsen fortlöpande räntorna för att på ett så tryggt och fördelaktigt sätt som möjligt placera våra lån.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 712	2 725	2 721
Resultat efter finansiella poster	656	240	138
Soliditet (%)	35,30	34,00	34,00
Balansomslutning	55 195	55 100	54 957
Kassalikviditet (%)	377,77	120,63	385,44
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 732	9 815	9 898
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	720	720	720

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 290 000	1 006 823	1 294 424	240 459
Resultatdisposition enl stämmobeslut:				
Reservering till underhållsfond		249 375	-8 916	-240 459
lanspråktagande av underhållsfond		0		
Årets resultat				656 296
Belopp vid årets utgång	16 290 000	1 256 198	1 285 508	656 296

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

Årets resultat

1 285 508

656 296

1 941 804

17

Förslag till disposition:

Reservering till yttre underhållsfond

250 000

Extra reservering till yttre underhållsfond

1 500 000

Anspråktagande av yttre underhållsfond

0

Balanseras i ny räkning

191 804

1 941 804

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

1750

8

**Brf Drivbänken i Malmö**

Org.nr. 716439-6884

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 711 563	2 725 126
Övriga rörelseintäkter		10 381	16 734
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 721 944</b>	<b>2 741 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 016 178	-1 219 079
Övriga externa kostnader		-61 693	-75 258
Personalkostnader	4	749	-66 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-423 030	-423 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 500 152</b>	<b>-1 783 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 221 792</b>	<b>958 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 498	-717 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 496</b>	<b>-717 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>656 296</b>	<b>240 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>656 296</b>	<b>240 459</b>

*ms*  
*8*

**Brf Drivbänken i Malmö**

Org.nr. 716439-6884

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar**

5

52 591 501

53 014 531

52 591 501

53 014 531

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 800

2 800

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

2 800

2 800

**Summa anläggningstillgångar**

52 594 301

53 017 331

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

6

13 247

879 384

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

57 936

**Summa kortfristiga fordringar**

13 247

937 320

**Kassa och bank**

7

Kassa och bank

2 587 730

1 144 998

**Summa kassa och bank**

2 587 730

1 144 998

**Summa omsättningstillgångar**

2 600 977

2 082 318

**SUMMA TILLGÅNGAR****55 195 278****55 099 649***mv*  
8



**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2017-12-31

2016-12-31

Not

16 290 000

16 290 000

Fond för yttre underhåll

1 256 198

1 006 823

**Summa bundet eget kapital**

17 546 198

17 296 823

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 285 508

1 294 424

Årets resultat

656 296

240 459

**Summa fritt eget kapital**

1 941 804

1 534 883

**Summa eget kapital**

19 488 002

18 831 706

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

35 018 782

35 318 782

**Summa långfristiga skulder**

35 018 782

35 318 782

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

300 000

300 000

Leverantörsskulder

56 210

95 058

Skatteskulder

0

-5 863

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

332 284

559 966

**Summa kortfristiga skulder**

688 494

949 161

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**55 195 278**

**55 099 649**

**Brf Drivbänken i Malmö**

Org.nr. 716439-6884

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 221 792	958 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		423 030	423 030
Erhållen ränta mm		2	60
Erlagd ränta		-565 498	-717 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 079 326</b>	<b>663 489</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		924 073	-1 143 518
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-38 848	-20 079
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-221 819	222 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 742 732</b>	<b>-277 843</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>1 442 732</b>	<b>-577 843</b>
Likvida medel vid årets början		1 144 998	1 722 841
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 587 730</b>	<b>1 144 998</b>

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

120

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

##### *Övrigt*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

##### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Fond för yttre underhåll.*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

##### *Fastighetskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 611 584	2 611 584
Hysesintäkter parkering	16 050	15 225
Hysesint garage momsfr	78 760	83 630
Hysesintäkt, gemensamhetslokal	3 600	6 262
Pantsättning/Överlåtelseavgifter	1 569	8 423
	2 711 563	2 725 124

# Brf Drivbänken i Malmö

Org.nr. 716439-6884

## NOTER

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Fastighetskostnader</b>		
Entreprenadkost fastighetssköts	87 668	85 084
Fastighetsskötsel gård beställ	9 781	21 813
Entreprenadkost städ	52 086	50 376
Hissbesiktning	5 471	5 384
Serviceavtal hissar	10 322	0
Förbrukningsmaterial	7 773	9 063
Övriga fastighetskostnader	11 331	2 935
	<b>184 432</b>	<b>174 655</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Elavgifter	83 163	82 654
Fjärrvärme	379 137	377 584
Vatten	107 103	102 359
Sophämtning	32 838	34 508
Försäkringspremier	33 585	52 508
Kabel-TV	37 332	36 988
Fastighetsskatt	57 860	55 792
	<b>731 018</b>	<b>742 393</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Lås	9 305	8 101
VVS/Installationer	5 266	5 333
Reparation Elinstallationer	16 849	0
Tele/TV/Kabel-tv/Porttelefon	51 182	7 984
Reparation hissar	8 309	15 665
Reparationer Utemiljö/p-platser	9 817	0
Skador/Klotter/skadegörelse	0	15 573
	<b>100 728</b>	<b>52 656</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Fönster	0	249 375
	<b>0</b>	<b>249 375</b>
<b>Summa Total</b>	<b>1 016 178</b>	<b>1 219 079</b>

### Not 4 Personal

Föreningen har ingen anställd.

	2017	2016
Styrelsearvode	3 500	55 000
Sociala kostnader	-4 249	11 365
Summa	-749	66 365

Årets kostnad för styrelsearvode och arbetsgivaravgifter avviker p.g.a. felperiodiseringar.

**NOTER**

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	56 900 000	56 900 000
Utgående anskaffningsvärden	56 900 000	56 900 000
Ingående avskrivningar	-3 885 469	-3 462 439
Årets avskrivningar	-423 030	-423 030
Utgående avskrivningar	-4 308 499	-3 885 469
Redovisat värde	52 591 501	53 014 531
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	9 800 000	9 800 000
Byggnader	37 000 000	37 000 000
	46 800 000	46 800 000

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Johanneslust 10 i Malmö. Redovisat bokfört värde är 52 591 501 varav markens värde är 3 520 000. Fastighetens taxeringsvärde uppgår totalt till 46 800 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 46 800 000 och för lokaler 0. Värdeår 2000.

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	10 552	284
Skattefordringar	2 695	10 268
Andra kortfristiga fordringar	0	868 832
	13 247	879 384

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kassa	1 457	2 064
Checkräkningskonto	2 586 273	1 142 934
	2 587 730	1 144 998

<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Swedbank Hypotek AB	2850355229	0,552 %	rörligt	3 350 000	0
Swedbank Hypotek AB	2753488770	0,627 %	rörligt	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2751091196	3,26 %	2018-09-27	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2751091154	2,47 %	2019-05-04	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2852622709	1,21 %	2020-02-25	6 690 682	300 000
Swedbank Hypotek AB	2850355237	1,33 %	2021-04-23	5 278 100	0
Swedbank Hypotek AB	2851545190	1,60 %	2022-04-25	5 000 000	0
				35 318 782	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 018 782

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 818 782

Föreningen har tre lån som har slutförfallodag under 2018.

Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

*MW*  
*S*

**NOTER**

**Övriga noter**

<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 710 000	40 710 000
Summa ställda säkerheter	40 710 000	40 710 000

**Not 10 Definition av nyckeltal**

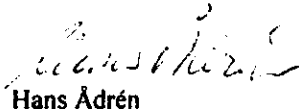
Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder


Malmö 2018-04-19

  
Magnus Wirgin

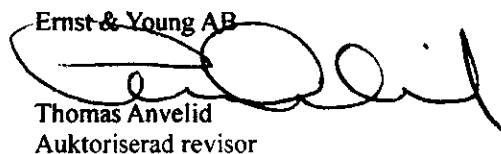
  
Mona Karlsson

  
Hans Adren

  
Erik Hattmark

  
Ann-Christin Goossen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018

Ernst & Young AB  
  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor