

Årsredovisning 2014

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningen består av 33 bostadsrätter. Föreningen innehar 27 parkeringsplatser, varav en handikapplats. Föreningen hade vid utgången av 2014, 50 medlemmar. Inga överlåtelse har skett under året. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid 2014 års ingång och utgång upplåtna. En lägenhet hyrs ut i andra hand under 1 år.
- Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme och vattenburna element.
- Föreningen förvärvade den 1 juni 2005 Sicklaön 37:54 i Nacka kommun. Fastigheten upprättades genom ett entreprenadkontrakt med JM AB. Den totala boytan är ca 2 297 kvm och är fördelad på: 8 st 2 ROK, 16 st 3 ROK och 9 st 4 ROK (under byggnationen har innerväggar i vissa lägenheter tagits bort).
- Till fastigheten hör det garage som ligger under flerbostadshuset och i anslutning till deras källarvåningar. Garaget används också av fastighetsägaren till "Gomanhuset" (Sicklaön 37:13) och ingår som en fastighetsanläggning i Samfälligheten Danviksstrand.
- Inflyttningen i föreningens fastighet skedde under perioden februari 2006 till april 2006 på adresserna Östra Finnbodavägen 11C och 11D.
- Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2008.
- Styrelsen upprättade 2004 en 10-årig ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 10 december 2004. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 10 december 2004.
- Styrelsen består av Ann-Marie Rydström (Ordförande), Bertil Nystedt (Vice ordförande/sekreterare, ledamot), Arvid Lindqvist (Kassör, ledamot), Ulla Bäckström Bezeredi (ledamot), Daniel Stenius (suppleant), Sophia Öhrn (suppleant) och Fredrik Hofrén (suppleant).
- Ordinarie revisor är Anders Persson (Svensk Fastighetsrevision AB) och internrevisor är Maria Bergengren.
- Ekonomisk förvaltare är Conzignus Hem och Fastighet AB medan den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna.
- Bostadsrättsföreningen har en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen tecknad hos Folksam.
- Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att täcka kostnader för planerat underhåll på fastigheten.
- Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll. För detta har en 20-årig underhållsplan upprättats under år 2010.
- Föreningen är delaktig i samfälligheten Danviksstrand (org. nr. 717908-1596) som bildades 12 september 2005 och vars stadgar upprättades 2005-05-02. Andelstal för drift och underhåll av ovan gemensamhetsanläggningar fastställdes vid förrättning gjord den 2 maj 2005.

- Samfälligheten förvaltar enligt anläggningsbeslut daterat 2005-05-02 de gemensamma anläggningarna:
 - GA 1 (Sicklaön ga:59) Markytor med brygganläggning, bänkar, belysning och trappor mm.
 - GA 2 (Sicklaön ga:60) Garage med tillhörande port, dörr och passerkontrollanläggning (garaget under Brf Danviksblicks flerbostadshus),
 - GA 4 (Sicklaön ga:62) Körvägar och gångvägar i området (kör- och gångvägväster och norr om Brf Danviksblicks flerbostadshus samt gångväg söder om "Gomanhuset"), samt
 - GA 5 (Sicklaön ga:63) Spillvattenledning med tillhörande pumpstation och bräddavlopp
- Brf Danviksblicks andelar är:
 - GA 1: 17/100
 - GA 2: 27/49
 - GA 4: 19/101
 - GA 5: 17/100
- Under året har Brf Danviksblick representerats i samfälligheten av Bertil Nystedt som ordinarie ledamot och Ulla Bäckström Bezeredi som suppleant.
- Brf Danviksblick har en hemsida med adressen www.danviksblick.se



Väsentliga händelser under och efter räkneskapsåret

- Styrelsen har beslutat att fasaderna ska besiktigas, men avvaktar pågående åtgärder efter besiktning hos Brf Hamninloppet.
- Garageporten har under året bytts ut efter att ha blivit påkörd och skadad.
- Föreningen har under 2014 beslutat att inglasning av balkonger och uteplatser får ske för de medlemmar som vill och har möjlighet. Föreningen har via Balkongrutan ansökt och beviljats bygglov för att glasa in balkonger och uteplatser. 11 lägenheter har idag beställt inglasning och arbetet med berörda balkonger/uteplatser kommer att påbörjas våren 2015.
- Föreningen har under 2014 tecknat avtal med Telia om kollektivt bredband, tv och telefoni för samtliga lägenheter. Detta ingår därmed i avgiften.
- Föreningen har under året gått över till redovisningsregelverket K2, vilket bland annat innebär en högre avskrivningstakt är vid det tidigare regelverket.
- Resultatet för räkenskapsåret 2014 uppgick till -217 kkr, vilket kan jämföras med en budgeterad vinst på 45 kkr. Avvikelsen beror på övergången till K2 redovisning, vilket har medfört att avskrivningarna har ökat från 106 kkr 2013 till 353 kkr 2014.
- Föreningen har under 2014 haft en löpande kvartalsamortering på sammanlagt 200 000 kr.
- Taxeringsvärdet för föreningens fastighet (flerbostadshuset samt föreningens del av garaget) uppgår till 46 730 kkr, fördelat på mark 14 200 kkr och byggnad 32 530 kkr enligt 2014 års taxering.
- I och med den högre avskrivningstakten höjs avgiften 2015-01-01 med 4 %, garageavgiften är dock oförändrad.
- På föregående årsmöte beslutades att totalt 49 500 kr (exkl sociala avgifter) stod till styrelsens förfogande att fördela till vad styrelsen bestämmer.
- Arvode till revisor är enligt avtal 5 500 kr (exkl. moms), vid ev. utökad revision är timarvodet 1 500 kr.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 204 457	2 172 334	2 189 454	2 352 927
Årsresultat	-217 488	102 682	154 405	428 544
Soliditet, %	73	73	72	72
Yttre fond	445 044	387 619	330 194	272 769
Taxeringsvärde	46 730 000	46 730 000	35 280 000	35 280 000
Bostadsyta	2 297	2 297	2 297	2 297
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	794	794	794	794
Lån per kvm bostadsyta	10 745	10 832	11 026	11 107
Genomsnittlig skuldränta, %	3,21	3,27	3,54	3,61
Belåningsgrad, %	26,90	27,09	27,54	27,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	1 117 472
Årets resultat	<u>-217 488</u>
Totalt	<u>899 983</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	57 425
	<u>842 558</u>
	<u>899 983</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

R
U
L
G.D
A

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		2 147	2 162
Övriga intäkter		58	11
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		2 204	2 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-1 115	-1 012
Övriga kostnader	5	-87	-81
Löner och arvoden	6	-70	-51
Avskrivningar och nedskrivningar	7-8	-353	-106
Summa rörelsekostnader		-1 625	-1 250
Rörelseresultat		579	923
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-797	-822
Summa finansiella poster		-797	-820
Resultat efter finansiella poster		-217	103
Årets resultat		-217	103

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	91 505	91 859
Summa materiella anläggningstillgångar		91 505	91 859
Summa anläggningstillgångar		91 505	91 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		99	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50	45
Summa kortfristiga fordringar		149	45

Kassa och bank

Kassa och bank		672	700
Summa kassa och bank		672	700
Summa omsättningstillgångar		821	745

Summa tillgångar		92 326	92 604
-------------------------	--	---------------	---------------

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		33 541	33 541
Upplåtelsekapital		32 279	32 279
Fond för yttre underhåll		445	388
Summa bundet eget kapital		66 265	66 208
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 117	1 072
Årets resultat		-217	103
Summa fritt eget kapital		900	1 175
Summa eget kapital		67 165	67 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 681	24 881
Övriga långfristiga skulder		-200	-200
Summa långfristiga skulder		24 481	24 681
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		55	75
Skatteskulder		71	71
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	354	195
Summa kortfristiga skulder		680	540
Summa eget kapital och skulder		92 326	92 604
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		26 900	26 900
Summa ställda säkerheter		26 900	26 900

Handwritten signature and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Danviksblick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, p-platser	228	225
Årsavgifter, bostäder	1 825	1 825
Övriga intäkter	152	123
Summa	2 204	2 172

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	56	90
Snöskottning	5	2
Städning och fastighetsskötsel	139	133
Trädgårdsarbete	35	20
Summa	235	245

Not 3, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	64	64
Sophämtning	52	42
Uppvärmning	275	283
Vatten	101	107
Summa	493	496

Not 4, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	12	0
Fastighetsförsäkringar	18	18
Fastighetsskatt	35	35
Kabel-TV	40	39
Samfällighet	121	91
Summa	226	183

Not 5, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	7
Kameral förvaltning	46	45
Övriga förvaltningskostnader	40	28
Summa	87	81

Not 6, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	12	9
Lön övrigt	2	1
Revisionsarvoden	7	8
Styrelsearvoden	50	33
Summa	70	51

Not 7, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Ingående ackumulerad avskrivning	-821	-715
Årets avskrivning	-353	-106
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 175	-821
Utgående restvärde enligt plan	91 505	91 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000</i>	<i>22 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 530	32 530
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
Summa	46 730	46 730

Not 8, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	11	11
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	11	11
Ingående ackumulerad avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-11	-11
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	797	822
Summa	797	822

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	23	0
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24
Summa	50	45

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	388	-	57	445
Balanserat resultat	1 072	103	-57	1 117
Årets resultat	103	-103	-217	-217
Eget kapital 2014-12-31	67 383	0	-217	67 165

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2023-02-27	3,56 %	4 272	7 272
Swedbank	2017-08-25	3,1 %	6 343	6 343
Swedbank	2017-08-25	3,1 %	6 696	6 696
Swedbank	2015-02-25	3,56 %	4 970	4 970
Swedbank	2015-03-02	2,04 %	2 400	2 600
Summa		3,17 %	24 681	24 881

Varav amorteras inom 12 månader 200

Kj
Hult

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	178	40
Löner	50	33
Sociala avgifter	16	10
Städning	0	5
Uppvärmning	43	38
Utgiftsräntor	55	55
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	354	195

Underskrifter

Udda 2015-04-13

Ort och datum

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ordförande

Bertil Nystedt

Bertil Nystedt
Vice Ordförande/sekreterare

Arvid Lindqvist

Arvid Lindqvist
Kassör

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danviksblick
org nr 769611-4987

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Danviksblick för räkenskapsåret 2014.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Danviksblick för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2015-04-20



Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor

