

Årsredovisning 2019

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-10-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 37:54 på adressen Östra Finnbodavägen 11 C och D i Nacka. Föreningen har 33 lägenheter om totalt 2 297 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Rydström	Ordförande
Kerstin Rörby	Vice ordförande/sekreterare/ledamot
Ulla Bäckström Bezeredi	Ledamot
Bertil Nystedt	Kassör/ledamot
Daniel Stenius	Suppleant
Gunilla Sundström	Suppleant
Robin Lindqvist	Suppleant

Valberedning

Eliane Högberg och Martin Jonasson

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Arvid Lindqvist	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning fastigheter	Städhuset AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schakt & Entreprenad AB

Takskottning	Service EMJ Entreprenad AB
Bredbandstjänster	Telia
Gräsklippning	Stockholms Trädgårdstjänst
Passagesystem	AB Nacka Lås och Larm
Service hissar	Kone
Garageport service	Torverk
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna/Storholmen/Nabo
Hiss-/garageportbesiktning	Inspecta
Tvätt/byte entrémattor	Stockholms Hyrtvätt
Försäkring	Trygg-Hansa
Byte filter lgh	Folkfilter
Gästparkeringsplatser	Hyr av Pål Harryan
Funktionskontroller	Tilläggsavtal Fastighetsägarna

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 27 parkeringsplatser, varav en handikapplats.
En lägenhet har hyrts ut i andra hand.

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme och vattenburna element.

Föreningen förvärvade den 1 juni 2005 fastigheten genom ett entreprenadkontrakt med JM AB. Den totala boytan 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 flerbostadshusen och i anslutning till deras källarvåningar. Garaget används också av Brf Saltsjöterrassen (Sicklaön 37:13) som disponerar 22 av de 49 platser som finns. Garaget ingår som en gemensamhetsanläggning (GA2) i Samfälligheten Danvikstrand.

Inflyttning i föreningens fastighet skedde under perioden februari till april 2006 på adresserna Östra Finnbodavägen 11C och 11D.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 juli 2019.

2004 upprättades en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades hos bolagsverket 10 december 2004.

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 2010.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Danvikstrand (org.nr 717908-1596). Andelstal för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna fastställdes vid förrättning gjord den 2 maj 2005 enligt nedan:

GA 1 (Sicklaön GA:59) Markytor med brygganläggning, bänkar, belysning och trappor mm. Kommunen planerar ett övertagande 2020.

GA 2 (Sicklaön GA:60) Garage med tillhörande port, dörr och passerkontrollanläggning (garaget under Brf Danviksblicks flerbostadshus).

GA 4 (Sicklaön GA:62) Kör- och gångvägar väster och norr om Brf Danviksblicks flerbostadshus och gångväg söder om Brf Saltsjöterrassen.

GA 5 (Sicklaön GA:63) Spillvattenledning med tillhörande pumpstation och breddavlopp.

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 räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft en löpande kvartalsamortering på sammanlagt 350.000 kr.

Föreningen har bytt leverantör för fastighetsförvaltning två gånger. Avtal med Storholmen tecknades 1/5 2019, men sades upp redan efter tre månader då det fungerat mycket dåligt med Storholmens åtaganden. Nuvarande leverantör av fastighetsförvaltning är Nabo.

Mindre förbättringar i trädgården har gjorts. Nyplantering har genomförts utanför entrén till Östra Finnbodavägen 11 D.

Föreningens bredband har uppgraderats till högre hastighet 500/500 Gb.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 137	2 362	2 302	2 224
Resultat efter fin. poster	-31	57	-58	-109
Soliditet, %	74	74	73	73
Yttre fond	732	675	617	560
Taxeringsvärde	57 636	49 242	49 242	49 242
Bostadsyta, kvm	2 297	2 297	2 297	2 297
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	826	826	826
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 092	10 244	10 375	10 506
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	1,91	2,42	2,68
Belåningsgrad, %	25,76	26,05	26,28	26,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	675	-	57	732
Balanserat resultat	391	57	-57	390
Årets resultat	57	-57	-29	-29
Eget kapital	66 942	0	-29	66 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	390
Årets resultat	<u>-29</u>
Totalt	361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	<u>303</u>
	361

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

W
R
h
C. X

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 137	2 362
Rörelseintäkter		246	11
Summa rörelseintäkter		2 383	2 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 289	-1 216
Övriga externa kostnader	7	-228	-236
Personalkostnader	8	-90	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353	-353
Summa rörelsekostnader		-1 960	-1 865
Rörelseresultat		423	508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-453	-452
Summa finansiella poster		-453	-452
Resultat efter finansiella poster		-29	57
Årets resultat		-29	57

W
R
h
A

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	89 738	90 092
Summa materiella anläggningstillgångar		89 738	90 092
Summa anläggningstillgångar		89 738	90 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	30
Övriga fordringar	12	6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86	70
Summa kortfristiga fordringar		102	105
Kassa och bank			
Kassa och bank		830	845
Summa kassa och bank		830	845
Summa omsättningstillgångar		932	951
Summa tillgångar		90 670	91 042

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 820	65 820
Fond för yttre underhåll		732	675
Summa bundet eget kapital		66 552	66 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		390	391
Årets resultat		-29	57
Summa fritt eget kapital		361	447
Summa eget kapital		66 913	66 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 831	23 231
Summa långfristiga skulder		22 831	23 231
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		350	300
Leverantörsskulder		134	126
Skatteskulder		118	116
Övriga kortfristiga skulder		-3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327	328
Summa kortfristiga skulder		926	869
Summa eget kapital och skulder		90 670	91 042

w k
h
h
h
h

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Danviksblick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	240	235
Årsavgifter, bostäder	1 898	1 898
Övriga intäkter	246	240
Summa	2 383	2 373

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	89	80
Fastighetsskötsel	83	51
Snöskottning	33	30
Städning	94	74
Trädgårdsarbete	48	62
Övrigt	37	0
Summa	385	297

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	99	131
Summa	99	131

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	94	83
Sophämtning	64	79
Uppvärmning	278	279
Vatten	118	116
Summa	554	558

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	27	25
Fastighetsskatt	60	59
Samfällighet	164	147
Summa	251	230

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	25
Kameral förvaltning	54	32
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	166	173
Summa	228	236

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	2	0
Sociala avgifter	14	9
Styrelsearvoden	73	50
Summa	90	59

W
h
h
h
h

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	452	451
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	453	452

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 588	-2 235
Årets avskrivning	-353	-353
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 942	-2 588
Utgående restvärde enligt plan	89 738	90 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000</i>	<i>22 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 436	34 442
Taxeringsvärde mark	21 200	14 800
Summa	57 636	49 242

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11	11
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11	11
Ingående ackumulerad avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-11	-11
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Övriga fordringar	5	5
Summa	6	5

W
h
h
h
h
h

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	34	30
Förvaltning	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	26
Summa	86	70

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2022-08-25	1,60 %	6 343	6 343
Swedbank	2022-08-25	1,60 %	6 696	6 696
Swedbank	2024-12-20	1,25 %	4 920	4 970
Swedbank	2023-02-27	3,65 %	4 272	4 272
Swedbank	2019-03-28	1,05 %	950	1 250
Summa			23 181	23 531
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			350	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	179	177
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	36	37
Utgiftsräntor	33	34
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8
Summa	327	328

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 900	26 900
Summa	26 900	26 900

Handwritten signature/initials

Underskrifter

Walla, 2020-03-30
Ort och datum

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ordförande

Bertil Nystedt

Bertil Nystedt
Kassör/Ledamot

Kerstin Rörby

Kerstin Rörby
Vice ordförande/Sekreterare/Ledamot

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01

David Walman

Rävisor AB
Revisor

David Walman

v
m
u
b