

Årsredovisning 2020

BRF DANVIKSBLICK

769611-4987



Handwritten signatures and initials:
DS
Lid
hw

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DANVIKSBLICK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



Handwritten signatures and initials:
J. A. D.
PS
W
A
L

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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	Ledamot
Gunilla Sundström	Suppleant
Louise Bergman	Suppleant

VALBEREDNING

Eliane Högberg och Martin Jonasson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Handwritten signatures:
PS hw

REVISORER

Rävisor AB Revisor
Fredrik Hofrén Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Passagesystem	Great Security
Service hissar	Kone
Service garageport	Motum Port
Fastighetsskötsel	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Hiss-/garageport besiktning	KIWA Inspecta AB
Tvätt/byte entrémattor	HR Björkmans Entremattor AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Byte filter lgh	Folkfilter AB

W
J
QUT
DS
lw

Gästparkeringsplatser

Hyrdes av Pål Harrysson till 2020-11-30

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har 27 parkeringsplatser, varav en handikapplats.

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.

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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året amorterat 300.000 kr.

P g a pågående pandemi har städdagar och trivselaktivitet fått ställas in.

Mindre förbättringar i trädgården har gjorts.

Stamspolning har genomförts i alla lägenheter och övriga berörda utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 143	2 137	2 362	2 302
Resultat efter fin. poster	-53	-29	57	-58
Soliditet, %	74	74	74	73
Yttre fond	790	732	675	617
Taxeringsvärde	57 636	57 636	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	9 961	10 092	10 244	10 375
Genomsnittlig skuldränta, %	1,89	1,94	1,91	2,42
Belåningsgrad, %	25,53	25,76	26,05	26,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

W
ch
Erik R
PS hv

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	732	-	57	790
Balanserat resultat	390	-29	-57	303
Årets resultat	-29	29	-53	-53
Eget kapital	66 913	0	-53	66 860

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	303
Årets resultat	-53
Totalt	251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	193
	251

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

Handwritten signatures and initials:
JTH
B
2
hr

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 143	2 137
Rörelseintäkter		177	246
Summa rörelseintäkter		2 320	2 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 312	-1 289
Övriga externa kostnader	7	-188	-228
Personalkostnader	8	-83	-90
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353	-353
Summa rörelsekostnader		-1 936	-1 960
RÖRELSERESULTAT		384	423
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-436	-453
Summa finansiella poster		-436	-453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53	-29
ÅRETS RESULTAT		-53	-29

W
R
in lers
PS
hw

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	89 385	89 738
Summa materiella anläggningstillgångar		89 385	89 738
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 385	89 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	10
Övriga fordringar	12	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114	86
Summa kortfristiga fordringar		130	102
Kassa och bank			
Kassa och bank		822	830
Summa kassa och bank		822	830
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		952	932
SUMMA TILLGÅNGAR		90 337	90 670

Handwritten signatures and initials:
PS
R
E
h

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 820	65 820
Fond för yttre underhåll	790	732
Summa bundet eget kapital	66 610	66 552

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	303	390
Årets resultat	-53	-29
Summa fritt eget kapital	251	361

SUMMA EGET KAPITAL

66 860 66 913

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	22 181	22 831
Summa långfristiga skulder		22 181	22 831

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		700	350
Leverantörsskulder		152	134
Skatteskulder		121	118
Övriga kortfristiga skulder		-4	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325	327
Summa kortfristiga skulder		1 295	926

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 337 90 670

Handwritten signature and initials:
PS R
2020 12 31

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Danviksblick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	246	240
Årsavgifter, bostäder	1 898	1 898
Övriga intäkter	177	246
Summa	2 320	2 383

DS 2
8/10 lw

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	89	89
Fastighetsskötsel	103	83
Snöskottning	12	33
Städning	80	94
Trädgårdsarbete	49	48
Övrigt	0	37
Summa	332	385

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	96	99
Summa	96	99

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	64	94
Sophämtning	60	64
Uppvärmning	268	278
Vatten	147	118
Summa	539	554

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	15	0
Fastighetsförsäkringar	32	27
Fastighetsskatt	62	60
Kabel-TV	5	0
Samfällighet	197	164
Övrigt	34	0
Summa	345	251

*h DS R
EUX lw*

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	56	54
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	125	166
Summa	188	228

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	2
Sociala avgifter	8	14
Styrelsearvoden	75	73
Summa	83	90

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	436	452
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	436	453

Handwritten signatures and initials:
JW
2
SOS
DS
hr

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 942	-2 588
Årets avskrivning	-353	-353
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 295	-2 942
Utgående restvärde enligt plan	89 385	89 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000</i>	<i>22 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 436	36 436
Taxeringsvärde mark	21 200	21 200
Summa	57 636	57 636
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	5	5
Summa	5	6

Handwritten signatures and initials:
 In DS
 Ex
 R
 hr

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	13	0
Fastighetsskötsel	13	1
Försäkringspremier	37	34
Förvaltning	19	14
Kabel-TV	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	36
Summa	114	86

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
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	4 920
Swedbank	2023-02-27	3,65 %	4 272	4 272
Swedbank	2021-03-28	0,85 %	650	950
Summa			22 881	23 181

Varav kortfristig del 700

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	6	7
Förutbetalda avgifter/hyror	179	179
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	33	36
Utgiftsräntor	28	33
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0
Summa	325	327

Handwritten signature and initials:
h DS R
608 lw

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 900	26 900
Summa	26 900	26 900

Underskrifter

Udda 2021-04-12-

Ort och datum

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ordförande

Bertil Nystedt

Bertil Nystedt
Kassör/ledamot

Daniel Stenius

Daniel Stenius
Ledamot

Kerstin Rörby

Kerstin Rörby
Vice ordförande, sekreterare, ledamot

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15

Rävisor AB

Revisor

David Walman