

Årsredovisning 2009

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Bertil Nystedt (Ordförande)

Ann-Marie Rydström (Vice Ordförande, Sekreterare)

Lars Olofsson (Ledamot, Kassör)

Maria Granström (Ledamot, Panter och överlåtelse. Webbredaktör)

Peter Eriksson (Ledamot, Teknikansvarig)

Jan Widegren (Suppleant)

Ola Niklasson (Suppleant)

Anders Rörby (Suppleant, Parkeringsansvarig, Webbmater)

Revisorer

Rea Andersson, ordinarie med Maria Bergengren suppleant

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastighetsägarna om teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och jour) från 2008-03-01. Avtalet löper med 6 mån uppsägning.

Trädgård

Gräsklippning har under perioden maj-september utförts av Cykel-Pekka.

Städning

Föreningen har under året haft avtal med Attenta AB. I avtalet ingår förutom trapphusstädning, soprum och entrémattor samt avrop på städning av garaget.

Snöröjning

Föreningen har via samfälligheten tecknat avtal om snöröjning med Anders Forsgren AB.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Stockholm.

Sammanträden

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under 2009.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 48 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet skedde under perioden februari 2006 till april 2006. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets ingång och utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 augusti 2008.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 juni 2005 Sicklaön 37:54 i Nacka kommun. Föreningens fastighet, som upprättats genom ett entreprenadkontrakt med JM AB, består av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 33 bostadsrätter. 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 flerbostadshusen och i anslutning till deras källarvåningar. Garaget nyttjas också av fastighetsägaren till "Gomanhuset" (Sicklaön 37:13 som f.n. (2010-04-01) är outhyr och ingår som en fastighetsanläggning i samfälligheten Danviksblick, se vidare Samfälligheten nedan. Föreningen har nyttjanderätt till 27 av garagets 49 parkeringsplatser, varav en är handikapplats.

Runt föreningens byggnader är gräsmattor och mindre buskage anlagda. Vid den östra delen av gräsmattan har föreningen anlagt en större plantering samt placerat ut två bänkar där våra boende kan njuta av havsutsikten.

Fastighetens tekniska status

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, se kapitel Underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll. För detta har en 20 årig underhållsplan upprättats under året.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i samfälligheten Danviksstrand (org. nr. 717908-1596) som bildades den 12 september 2005 och vars stadgar upprättades den 2005-05-02. Samfälligheten förvaltar enligt anläggningsbeslut daterat 2005-05-02 de gemensamma anläggningarna:

GA 1 (Sicklaön ga:59) Markytor med brygganläggning, bänkar, belysning och trappor m.m.

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 gångväg väster och norr om Brf Danviksblicks flerbostadshus samt gångväg söder om "Gomanhuset")

GA 5 (Sicklaön ga:63) Spillvattenledning med tillhörande pumpstation och bräddavlopp

Andelstal för drift och underhåll av ovan gemensamhetsanläggningar är fastställt vid förrättning gjord den 2 Maj 2005. Brf Danviksblick andelar är:

GA 1	17/100
GA 2	27/49
GA 4	19/101
GA 5	17/100

Under året har Brf Danviksblick representerats av Lars Olofsson som ordinarie ledamot och Bertil Nystedt som suppleant.

Garantibesiktning

Vid årets slut fanns utestående fel att åtgärda från Garantibesiktningen.

Etablera en lekplats inom samfälligheten

Beslut har fattats under året att en lekplats ska anläggas vid barockparken framför Elite Hotel Marina Tower. Därmed har Samfällighetsföreningen beslutat att inte anlägga egen lekplats.

Hemsida

Utveckling av www.danviksblick.se pågår kontinuerligt.

Trädgårdsgrupp/Trivselgrupp

Har ordnat med blominnehåll i krukor vid entréerna och pyntat enar i portarna till jul. Ordnat en gemensam städdag, en lyckad kräftskiva i garaget och en decemberträff med fika och glögg.

Utförda underhåll

Löpande underhåll under 2009

Under året har löpande underhåll skett i form av ex. byte av lysrör.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i bra balans. Föreningens resultat för räkenskapsåret 2009 uppgick till ca 352 000 kr.

Kostnaderna blev ca 300.000 kr lägre än beräknat till stor del beroende på lägre räntekostnad (ca 280 000)

Till följd av den goda ekonomin har årsavgiften kunnat behållas på samma nivå 2010 som under 2009, trots minskade räntebidrag. Styrelsens fokus har varit att bevaka föreningens ekonomi genom att teckna och omförhandla löpande avtal.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet (flerbostadshusen samt föreningens del av garaget) uppgår till 38 767 000 kr varav 1 370 000 kr utgör garagedelen.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2006 och har getts värdeår 2006. Enligt de nya reglerna som gäller fr.o.m. år 2008 ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift som beräknas med 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift de första fem åren och därefter blir fastighetsavgiften halv under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2017 blir fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

Inkomstskatt

Till beskattning, i bostadsrättsföreningen, skall man ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst. Föreningens underskott per 1 januari 2009 var 148.717:- (föreningens skattemässiga underskott).

Räntebidrag

Föreningen har valt 10 april 2006 som starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,74 %.

Räntebidrag har lämnats med 10 % av ett bestämt bidragsunderlag, 24 495 000 kr, vilket motsvarar 64 128 kr för år 2009.

Till följd av regeringsbeslut om att fasa ut räntebidraget kommer bidraget att ändras under de kommande åren. Förändringen baseras på resp. fastighetens värdeår (nybyggnadsåret) när avtrappningen påbörjas dvs. 2007. För byggnader där värdeåret är yngre än fem år sänks bidragsandelen till 14 procent för 2008

År	Räntebidrag för värdeår < 5 år
2006	30
2007	20
2008	14
2009	10
2010	7
2011	4
2012	0

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Kreditinstitut	Lånebelopp 2009-12-31	Amortering/år	Räntesats 2009-12-31	Bundet till
Swedbank	6 706 386	6 720	3,85%	2010-04-10
Swedbank	6 706 386	6 720	3,97%	2011-04-10
Swedbank	4 969 732	0	3,69%	2012-04-24
Swedbank	4 876 731	186 00	4,29%	2013-04-25
Swedbank	3 000 000	0	1,25%	90 dagar
	26 259 235	199 440		

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat 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.

Avgift

I den ekonomiska planen ligger en avgiftshöjning på 3 %, baserad på de gamla reglerna för räntebidrag. Under året har dock både räntekostnaderna och räntebidraget minskat vilket inneburit att inte någon höjning av avgiften behövt göras under 2010.

Arvode

På förra årsmötet beslutades att 33000 kr inkl. sociala avgifter (~24 900 exkl. sociala avgifter) stod till styrelsens förfogande att fördela till vad styrelsen bestämmer.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Garaget

Under vintern har vi fått läckage från garaget till källarförråden. JM har därför tagit bort all asfalt. Tätning sker samtidigt mot alla väggar för att hindra framtida läckage.

Plan för periodiskt underhåll

Under 2010 har en periodisk underhållsplan upprättats.

Verksamhet under kommande året

- Fortsätta driva frågan om förrättningen av garaget och bristen på besöksplatser
- Se över och vid behov upphandla nya avtal

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	352 088
Balanserad vinst	388 240
Till föreningsstämmans förfogande	<u>740 328</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	57 425
att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	92 575
att i ny räkning överförs	<u>590 328</u>
	<u>740 328</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper. 

Resultaträkning

	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 829	1 759
Hysesintäkter		235	226
Övriga intäkter		152	85
Summa nettoomsättning		<u>2 216</u>	<u>2 070</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-139	-100
Reparation och underhåll	3	-22	-1
Taxebundna kostnader	4	-466	-461
Fastighetsförsäkring		-19	-18
Fastighetsskatt		-14	-14
Övriga driftskostnader	5	-185	-124
Kameral förvaltning		-39	-37
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-18	-27
Löner och övriga personalkostnader		-4	-3
Övriga kostnader		-42	-83
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-948</u>	<u>-867</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-80	-73
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 188</u>	<u>1 130</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	15
Räntebidrag		92	128
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-929	-1 069
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-2
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-836</u>	<u>-927</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>352</u>	<u>203</u>
ÅRETS VINST		<u>352</u>	<u>203</u>

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	92 240	92 318
Maskiner och inventarier	8	4	6
Summa anläggningstillgångar		<u>92 244</u>	<u>92 324</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		68	0
Skattefordringar		1	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70	43
Kassa och bank		1 039	882
Summa omsättningstillgångar		<u>1 178</u>	<u>941</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>93 422</u></u>	<u><u>93 265</u></u>

Balansräkning

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		33 541	33 541
Reservfond och fond för yttre underhåll		158	100
Upplåtelseavgifter		32 279	32 279
Summa bundet eget kapital		<u>65 978</u>	<u>65 920</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		388	243
Årets vinst		352	203
Summa fritt eget kapital		<u>740</u>	<u>446</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>66 718</u>	<u>66 366</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 060	26 217
Summa långfristiga skulder		<u>26 060</u>	<u>26 217</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		199	195
Leverantörsskulder		194	46
Skatteskulder		27	27
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	223	413
Summa kortfristiga skulder		<u>643</u>	<u>681</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>93 422</u>	<u>93 265</u>
Ställda säkerheter	13	26 900	26 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Danviksblick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används avseende Byggnad. I övrigt används linjär avskrivningsmetod. Följande avskrivningstider har tillämpats 2009:

Byggnad	0,11 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 272 SEK per bostad.

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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Resultaträkningen

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultaträkningen har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip. 

Not 2, Fastighetsskötsel

	2009	2008
Besiktningar och service	19	11
Städning och fastighetsskötsel	104	78
Trädgårdsarbete	16	11
Summa	139	100

Not 3, Reparation och underhåll

	2009	2008
Rep./underhåll fast	22	1
Summa	22	1

Not 4, Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	82	87
Sophämtning	56	54
Vatten	70	77
Värme	259	244
Summa	466	461

Not 5, Övriga driftskostnader

	2009	2008
Bredband	0	4
Kabel-TV	35	35
Samfällighet	150	85
Summa	185	124

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2009	2008
Revisionsarvoden	6	16
Styrelsearvoden	12	11
Summa	18	27

Fakturerade revisionskostnader 2009 (SEK)
Rea Andersson Redovisning, 6 250 kr

Not 7, Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp/aktiveringar	92 680	92 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
	92 680	92 680
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-362	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-78</u>	<u>-70</u>
	-440	-362
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	92 240	92 318
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	22 000	22 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 367	31 367
Taxeringsvärde mark	<u>7 400</u>	<u>7 400</u>
	38 767	38 767

Not 8, Maskiner och inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
	11	11
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2</u>	<u>-2</u>
	-7	-5
Utgående restvärde enligt plan	<u>4</u>	<u>6</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter	24	33
Övriga poster	46	10
Summa	<u>70</u>	<u>43</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	33 541 000	-	-	33 541 000
Upplåtelseavgifter	32 279 000	-	-	32 279 000
Fond, yttre underhåll	100 494	-	57 425	157 919
Balanserat resultat	242 645	203 020	-57 425	388 240
Årets resultat	203 020	-203 020	352 088	352 088
Eget kapital 2009-12-31	66 366 159	0	352 088	66 718 247

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	4 876 731 kr	4,29 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2013-04-25.
Swedbank	4 969 732 kr	3,69 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2012-04-24.
Swedbank	6 706 386 kr	3,97 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2011-04-10.
Swedbank	6 706 386 kr	3,85 % ränta per 2009-12-31, bundet till 2010-04-10.
Swedbank	3 000 000 kr	1,25 % ränta per 2009-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
<i>Varav</i>	<i>198 784 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	115	153
Upplupna räntor	32	191
Upplupna sociala avgifter	8	8
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	31	31
Övriga poster	37	30
Summa	223	413

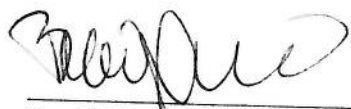
Not 13, Ställda säkerheter

	2009	2008
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 900	26 900
	<u>26 900</u>	<u>26 900</u>

Underskrifter

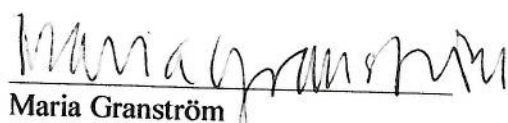
Nacka 2010-05-08

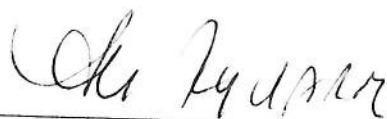
Ort och datum


Bertil Nystedt

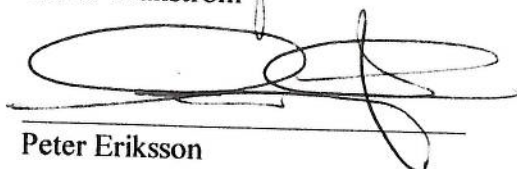


Lars Olofsson

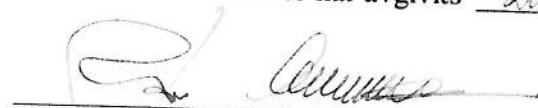

Maria Granström



Ann-Marie Rydström


Peter Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 05 - 17


Rea Andersson
Revisor