

Årsredovisning 2012

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Daniel Stenius (Ordförande)

Ulla Bäckström Bezeredi (Vice ordförande)

Arvid Lindqvist (Kassör, ledamot)

Sophia Myhr (Sekreterare, ledamot)

Ann-Marie Rydström (Ledamot)

Bertil Nystedt (Suppleant)

Anna Rune (Suppleant)

Revisorer

Ordinarie revisor är Rea Andersson, suppleant är föreningens internrevisor Maria Bergengren.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan januari 2009 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med Fastighetsägarna om teknisk förvaltning (fastighetsskötsel/tillsyn varannan vecka samt jour) sedan mars 2008.

För vikporten till garaget finns ett avtal med Torverk Industrial Doors och hissarnas underhåll sköts av Kone.

Nytt serviceavtal med Nacka lås & larm har tecknats från 2013 gällande batteribackup för låssystemet.

Trädgård

Gräsklippning har under perioden maj-september 2012 utförts av Cykel-Pekka.

Städning

Föreningen har från 2012-10-01 avtal med LC-Städ. I avtalet ingår städning av entréer, hissar, trapphus och soprum. Städning av garaget utfördes i maj av det förra städbolaget Attenta samt i november av Städhuset i Stockholm AB.

Avtal för entrémattor finns med Stockholms Hyr-Tvätt AB som byter mattor varannan vecka under vinterhalvåret (fr.o.m. oktober t.o.m. april).

Snöröjning

Föreningen har ett avtal via Samfälligheten Danviksstrand angående snöröjning och sandning med Anders Forslunds Schakt Entreprenad AB. Ingen snöröjning av taket bedömdes behöva ske under 2012. Gångbanan utanför fastigheten snöröjs av kommunen.



Försäkring

Bostadsrättsföreningen har från februari 2012 haft en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen tecknad hos Folksam.

Sammanträden

Styrelsen hade fyra protokollförda styrelsemöten (nr 57-60) fram till årsstämman som genomfördes den 10 maj. Den nya styrelsen genomförde det konstituerande mötet den 28 maj och har därefter genomfört sex protokollförda sammanträden (nr 61-66) under 2012.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 50 medlemmar fördelat på 33 lägenheter.

Styrelsens kommunikation med medlemmarna

Under året har nio nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna med viktig föreningsinformation. Nyhetsbreven har både delats ut i lådorna och via e-post. "Grannlistor" med lägenhetsnummer, e-postadresser och telefonnummer har uppdaterats löpande och skickats ut när förändring har ägt rum (vid byte av lägenhet, e-post eller telefonnummer). I samband med oförutsedda händelser har medlemmarna informerats via e-post.

Föreningsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet skedde under perioden februari 2006 till april 2006 på adresserna Östra Finnbodavägen 11C och 11D. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid 2012 års ingång och utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2008.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 juni 2005 Sicklaön 37:54 i Nacka kommun.

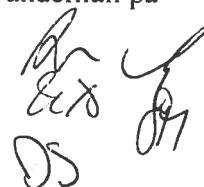
Fastigheten upprättades genom ett entreprenadkontrakt med JM AB och består av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 33 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 2 297 kvm och är fördelad på: 8 st 2 ROK, 16 st 3 ROK och 9 st 4 ROK (under byggnationen har innerväggar i vissa lägenheter tagits bort).

Till fastigheten hör det garage som ligger under flerbostadshuset och i anslutning till deras källarvåningar. Garaget nyttjas också av fastighetsägaren till "Gomanhuset" (Sicklaön 37:13 och ingår som en fastighetsanläggning i Samfälligheten Danviksstrand, se vidare Samfälligheten nedan. Föreningen har nyttjanderätt till 27 av garagets 49 parkeringsplatser, varav en är en handikappplats.

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 på uteplatsen.

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 avsnittet Underhållsplan.



Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll. För detta har en 20-årig underhållsplan upprättats under år 2010.

Samfälligheten

Föreningen är delaktig i samfälligheten Danviksstrand (org. nr. 717908-1596) som bildades 12 september 2005 och vars stadgar upprättades 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 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 gångväg väster och norr om Brf Danviksblicks flerbostadshus samt gångväg söder om "Gomanhuset"), samt
- * GA 5 (Sicklaön ga:63) Spillvattenledning med tillhörande pumpstation och bräddavlopp

Andelstal för drift och underhåll av ovan gemensamhetsanläggningar fastställdes vid förrättning gjord den 2 maj 2005.

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 Lars Olofsson som ordinarie ledamot och Bertil Nystedt som suppleant.

Garantibesiktning

Vid årets slut fanns det utestående fel att åtgärda från Garantibesiktningen. Allt är dokumenterat och det pågår ett kontinuerligt åtgärdande i samarbete med JM.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adressen www.danviksblick.se

Trädgårdsgrupp/Trivselgrupp

Gruppen har bestått av 3 personer under 2012. Under året har gruppen ordnat med planteringar i krukor vid entréerna och granar i portarna till jul. Gemensamma aktiviteter som ordnats under året var en städdag i maj samt klippning av buskarna i september.

Fastigheten

Fortsatt arbete med kvarvarande punkter från garantibesiktningen. Styrelsen har beslutat att fasader och garage ska besiktigas under 2013 av extern besiktningsman.

Handwritten signatures:
DS
E18
JH

Utförda underhåll

Löpande underhåll har skett i form av byte av lampor, byte av backventiler i badrum i lägenheterna, kontinuerliga byten av detektorerna för lampor i allmänna utrymmen (som har en livslängd på ca 5 år) och andra löpande små arbeten genom fastighetsskötaren som besöker fastigheten varannan vecka.

Garageportens löpande underhåll sköts av Torverk och besiktigas årligen av Inpecta.

Hissarna sköts av Kone. Årlig besiktning av Inpecta enligt avtal.

Planerade underhåll

Inga åtgärder är planerade det närmaste året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i bra balans. Resultatet för räkenskapsåret 2012 uppgick till **154 kkr**, vilket är **154 kkr** bättre än budgeterat, huvudsakligen beroende på lägre räntekostnader.

Amortering

Föreningen har under 2012 amorterat **186 kkr**.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet (flerbostadshusen samt föreningens del av garaget) uppgår till 35 280 kkr fördelat på mark 8 000 kkr och byggnad 27 280 kkr. Taxeringsvärdet år 2009 uppgick till 38 767 kkr (varav mark 7 400 kkr och byggnad 31 367 kkr).

Fastighetsavgift

Föreningens fastighet var helt befriad från fastighetsavgift de första fem åren (2006-2011) och därefter är fastighetsavgiften halverad under ytterligare fem år. Detta innebär att under åren 2012-2016 utgår 50% av fastighetsavgiften och från 2017 blir fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Från 2012 erhåller föreningen inget räntebidrag.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 12.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat (år 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.

Avgift till föreningen

I den 10-åriga ekonomiska planen ligger en årlig höjning på 3% baserad på de gamla reglerna för räntebidrag samt en årlig indexreglering. Trots att förutsättningarna har förändrats radikalt (räntebidragets avskaffande, högre el-och vattenpriser mm) har avgifterna varit oförändrade utom vid två tillfällen. År 2008 höjdes avgiften med någon procent, då räntorna höjdes markant. År 2010 sänktes månadsavgiften med 5 % fr.o.m. oktober månad samt att december var en helt avgiftsfri månad för medlemmarna (enligt årsstämman beslut). Den 1 januari 2011 återgick dock föreningen till den avgiftsnivå som gällde i september 2010.

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2013.

Arvode

På föregående årsmöte beslutades att totalt 25 000 kr (exkl sociala avgifter 8 000 kr) stod till styrelsens förfogande att fördela till vad styrelsen bestämmer.

Arvodet till revisorn fastställdes till 6 500 kr (exkl moms).

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

JM har påbörjat arbete med balkongerna på hus C enligt anmärkning från garantibesiktningen.

Verksamhet under kommande året

Styrelsen fortsätter att driva frågan angående gästparkeringsplatser med ägarna till "Gomanhuset". Även diskussion med Nacka kommun gällande funktionen av busshindret fortsätter.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	154 405
Balanserad vinst	975 234
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 129 639</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

57 425
<u>1 072 214</u>
<u>1 129 639</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 värderingsprinciper.

Handwritten signatures:
A
L
S
J
H
P

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 825	1 825
Hysesintäkter		235	235
Övriga intäkter		130	293
Summa nettoomsättning		<u>2 189</u>	<u>2 353</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-169	-168
Reparation och underhåll	3	-104	-67
Taxebundna kostnader	4	-468	-464
Fastighetsförsäkring		-17	-20
Fastighetsskatt		-35	-13
Övriga driftskostnader	5	-137	-141
Kameral förvaltning		-44	-42
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-30	-15
Löner och övriga personalkostnader		-6	-1
Övriga kostnader		-34	-23
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 045</u>	<u>-953</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-99	-94
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>1 045</u>	<u>1 306</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	5
Räntebidrag		0	41
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-899	-923
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-891</u>	<u>-877</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>154</u>	<u>429</u>
ÅRETS VINST		<u>154</u>	<u>429</u>

Handwritten signatures and initials:
R. U.
G. N. S. H.
B.

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	91 965	92 064
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>91 965</u>	<u>92 064</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Skattefordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40	126
Kortfristiga placeringar		0	242
Kassa och bank	10	970	486
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 011</u>	<u>854</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>92 976</u></u>	<u><u>92 918</u></u>

Handwritten signatures and initials:
A
808
DS
SH

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		33 541	33 541
Reservfond och fond för yttre underhåll		330	273
Upplåtelseavgifter		32 279	32 279
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>66 150</u>	<u>66 093</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		975	604
Årets vinst		154	429
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 130</u>	<u>1 033</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>67 280</u>	<u>67 125</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 142	25 328
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>25 142</u>	<u>25 328</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		186	186
Leverantörsskulder		84	78
Skatteskulder		48	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	236	175
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>554</u>	<u>465</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 976</u>	<u>92 918</u>
Ställda säkerheter	14	26 900	26 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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 2011:

Byggnad	0,14 %
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

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Då fastigheten har värdeår 2006 utgår kommunal fastighetsavgift avseende bostadsdelen med 50% tom räkningsåret 2016. Fastighetsavgiften för 2012 uppgår till 1365 kr per bostad. Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

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.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	38	37
Snöskottning	2	6
Städning och fastighetsskötsel	110	108
Trädgårdsarbete	19	16
Summa	169	168

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	104	67
Summa	104	67

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	60	68
Sophämtning	46	48
Vatten	88	81
Värme	275	268
Summa	468	464

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Bredband	0	15
Kabel-TV	38	37
Samfällighet	99	89
Summa	137	141

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	8	8
Styrelsearvoden	23	8
Summa	30	15

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 680	92 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 680	92 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-616	-525
Årets avskrivningar	-99	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	-715	-616
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>91 965</u>	<u>92 064</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	22 000	22 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 280	27 280
Taxeringsvärde mark	8 000	8 000
	<u>35 280</u>	<u>35 280</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11	11
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11	-10
Avskrivningar	0	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11	-11
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>


 2012-12-31
 2011-12-31
 B

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Bredband	0	6
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	10	9
Räntor	0	2
Övriga poster	19	98
Summa	40	126

Not 10, Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	518	285
Kassa och bank	452	202
Summa	970	486

Not 11, 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	272 769	-	57 425	330 194
Balanserat resultat	604 116	428 544	-57 425	975 234
Årets resultat	428 544	-428 544	154 405	154 405
Eget kapital 2012-12-31	67 125 428	0	154 405	67 279 833

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	6 343 150 kr	3,1 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2017-08-25.
Swedbank	6 696 168 kr	3,1 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2017-08-25.
Swedbank	4 969 732 kr	3,56 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-02-25.
Swedbank	4 318 731 kr	4,29 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-04-25.
Swedbank	3 000 000 kr	2,87 % ränta per 2012-12-31.
Varav	186 000 kr	amorteras inom 12 månader

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning Conzignus	-0	0
Bredband	0	-3
El	6	5
Fjärrvärme	45	32
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	80	64
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	33	33
Räntor	61	36
Sociala avgifter	8	8
Städning	5	0
Övriga poster	0	1
Summa	236	175

Not 14, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 900	26 900
	26 900	26 900

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

Nacka 2013 04 09

Ort och datum

Daniel Stenius

Daniel Stenius
Ordförande

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi
Vice ordförande

Arvid Lindqvist

Arvid Lindqvist
Kassör

Sophia Myhr

Sophia Myhr
Sekreterare

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2013 - 04 - 15

Rea Andersson

Rea Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Danviksblick i Nacka

Org nr 769611-4987

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Danviksblick i Nacka för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 15 april 2013



Rea Andersson