

Årsredovisning 2015

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

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 Folksam.

Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Rydström	Ordförande
Daniel Stenius	Vice ordförande/sekreterare, ledamot
Ulla Bäckström Bezeredi	Ledamot
Bertil Nystedt	Kassör/ledamot
Fredrik Hofrén	Suppleant
Sophia Öhrn	Suppleant
Tommy Holmkvist	Suppleant

Valberedning

Gösta Forssell och Lars Olofsson.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Anders E Persson	Revisor	Svensk Fastighetsrevision
Maria Bergengren	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Städning fastigheter	Colliander Fixit AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schackt
Takskottning	EMY Service
Bredbandstjänster	ComHem och Telia
Gräsklippning	CykelPekka
Passagesystem	Nacka Lås
Service hissar	Kone
Garageport	Torverk
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Hissbesiktning	Inspekta
Tvätt/byte entrémattor	Stockholms Hyrtvätt
Försäkring	Folksam

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 27 parkeringsplatser, varav en handikapplats.
En lägenhet hyrs 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 2006 till april 2006 på adresserna Östra Finnbodavägen 11C och 11D.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2015.

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 händelser under och efter verksamhetsåret

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Anders Forslunds Schackt för snöröjning, sandning och sandupptagning av entréer och trottoar utanför Östra Finnbodavägen 11 C och D.

Övriga uppgifter

Fasaderna har besiktigats och de visade sig vara i bra skick. En grundligare undersökning av fasaden nedtill bakom plåten på C-huset vid soprummet skall utföras av JM i april.

JM har åtgärdat de fuktskador som fanns i väggar och uppstickande järn i golven i garaget.

Föreningen har under året haft en löpande kvartalsamortering på sammanlagt 250.000 kr.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 224	2 204	2 172	2 189
Årsresultat	-112	-217	103	154
Soliditet, %	73	73	73	72
Yttre fond	502	445	388	330
Taxeringsvärde	46 730	46 730	46 730	35 280
Bostadsyta, kvm	2 297	2 297	2 297	2 297
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	794	794	794
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 636	10 745	10 832	11 026
Genomsnittlig skuldränta, %	2,78	3,21	3,27	3,54
Belåningsgrad, %	26,73	26,90	27,09	27,54

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:

Balanserat resultat	843
Årets resultat	-112
Totalt	<u>730</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	<u>673</u>
	730

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'B' with '2016' and 'R'.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 217	2 147
Rörelseintäkter		7	58
Summa rörelseintäkter		2 224	2 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 095	-1 115
Övriga externa kostnader	6	-145	-94
Personalkostnader	7	-61	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353	-353
Summa rörelsekostnader		-1 654	-1 625
Rörelseresultat		570	579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-682	-797
Summa finansiella poster		-682	-797
Resultat efter finansiella poster		-112	-217
Årets resultat		-112	-217

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	91 152	91 505
Summa materiella anläggningstillgångar		91 152	91 505
Summa anläggningstillgångar		91 152	91 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29	99
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65	50
Summa kortfristiga fordringar		94	149
Kassa och bank			
Kassa och bank		774	672
Summa kassa och bank		774	672
Summa omsättningstillgångar		868	821
Summa tillgångar		92 020	92 326

A
DS
GTS
Rm

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 820	65 820
Fond för yttre underhåll		502	445
Summa bundet eget kapital		66 322	66 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		843	1 117
Årets resultat		-112	-217
Summa fritt eget kapital		730	900
Summa eget kapital		67 053	67 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 131	24 481
Summa långfristiga skulder		24 131	24 481
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	200
Leverantörsskulder		116	55
Skatteskulder		71	71
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	349	354
Summa kortfristiga skulder		836	680
Summa eget kapital och skulder		92 020	92 326
Ställda säkerheter	14	26 900	26 900

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Danviksblick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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.

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hyresintäkter, p-platser	227	228
Årsavgifter, bostäder	1 898	1 825
Övriga intäkter	99	152
Summa	2 224	2 204

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	70	56
Snöskottning	20	5
Städning och fastighetsskötsel	163	139
Trädgårdsarbete	20	35
Övrigt	50	0
Summa	322	235

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	25	161
Summa	25	161

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	62	64
Sophämtning	47	52
Uppvärmning	276	275
Vatten	136	101
Summa	521	493

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	23	12
Fastighetsförsäkringar	19	18
Fastighetsskatt	36	35
Kabel-TV	40	40
Samfällighet	108	121
Summa	227	226

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	48	46
Revisionsarvoden	8	7
Övriga förvaltningskostnader	89	39
Summa	145	93

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	11	12
Styrelsearvoden	50	50
Övriga arvoden	0	2
Summa	61	63

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	682	797
Summa	682	797

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 175	-821
Årets avskrivning	-353	-353
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 528	-1 175
Utgående restvärde enligt plan	<u>91 152</u>	<u>91 505</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 000	22 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 530	32 530
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
Summa	46 730	46 730

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	0	23
Fastighetsskötsel	6	0
Försäkringspremier	20	0
Förvaltning	12	12
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5
Summa	65	50

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	445	-	57	502
Balanserat resultat	1 117	-217	-57	843
Årets resultat	-217	217	-112	-112
Eget kapital	67 165	0	-112	67 053

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Swedbank	2017-08-25	3,1 %	6 343	6 343
Swedbank	2017-08-25	3,1 %	6 696	6 696
Swedbank	2019-12-18	1,52 %	4 970	4 970
Swedbank	2023-02-27	3,65 %	4 272	4 272
Swedbank	2016-03-28	0,77 %	2 150	2 400
Summa			24 431	24 681
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300	200

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	177	178
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	38	43
Utgiftsräntor	49	55
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1
Summa	349	354

Not 14, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 900	26 900
Summa	26 900	26 900

Underskrifter

Nada 2016-04-13

Ort och datum

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ordförande

Daniel Stenius

Daniel Stenius
Vice ordförande/sekreterare, ledamot

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi
Ledamot

Bertil Nystedt

Bertil Nystedt
Kassör/ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2016 - 04 - 11

Anders E Persson

Svensk Fastighetsrevision
Anders E Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Danviksblick
org nr 769611-4987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf Danviksblick för räkenskapsåret 2015.

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.

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 ändamåls-
enligheten 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 2015-12-31 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 2015.

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 2016-04-15

Svensk Fastighetsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor