

Årsredovisning 2017

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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
Daniel Stenius	Vice ordförande/sekreterare, ledamot
Ulla Bäckström Bezeredi	Ledamot
Bertil Nystedt	Kassör/ledamot
Fredrik Hofrén	Suppleant
Anders Lindgren	Suppleant
Sandra Brandin	Suppleant
Martin Jonasson	Suppleant

Valberedning

Gösta Forssell och Thomas Sigurdsson

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Rävisor AB	Revisor	
Jesper Hoffstedt	Internrevisor	till nov 2017

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A. Ex", "M. D.", and "JW".

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Städning fastigheter	Städhuset AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schackt
Takskottning	Service EMJ Entreprenad AB
Bredbandstjänster	Telia
Gräsklippning	CykelPekka
Passagesystem	Nacka Lås
Service hissar	Kone
Garageport service	Torverk
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Hiss-/garageportbesiktning	Inspekta
Tvätt/byte entrémattor	Stockholms Hyrtvätt
Försäkring	Trygg-Hansa
Byte filter lgh	Folkfilter
Gästparkeringsplatser	Hyrs av Pål Harryan
Funktionskontroller	Tilläggsavtal Fastighetsägarna

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 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. Kommunen planerar ett övertagande 2018

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

Förändringar i avtal

Avtal med Colliander Fixit AB är uppsagt 2017-07-31

Avtal tecknades med Städhuset AB fr o m 2017-08-01

Övriga uppgifter

Vissa åtgärder på ytskiktet har åtgärdas av JM våren 2017.

Förändringar har skett på tomten mot brf Saltsjöterrassen. En stentrappa är borttagen och muren förlängd. Gatsten borttagen och färdig gräsmatta utrullad våren 2017.

Föreningen har under året haft en löpande kvartalsamortering på sammanlagt 300.000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 302	2 224	2 217	2 147
Resultat efter fin. poster	-58	-109	-112	-217
Soliditet, %	73	73	73	73
Yttre fond	617	560	502	445
Taxeringsvärde	49 242	49 242	46 730	46 730
Bostadsyta, kvm	2 297	2 297	2 297	2 297
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	826	826	794
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 375	10 506	10 636	10 745
Genomsnittlig skuldränta, %	2,42	2,68	2,78	3,21
Belåningsgrad, %	26,28	26,50	26,73	26,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	560	-	57	617
Balanserat resultat	673	-109	-57	506
Årets resultat	-109	109	-58	-58
Eget kapital	66 943	0	-58	66 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	506
Årets resultat	-58
Totalt	448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	<u>391</u>
	448

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 302	2 224
Rörelseintäkter		2	3
Summa rörelseintäkter		2 304	2 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 170	-1 084
Övriga externa kostnader	7	-200	-189
Personalkostnader	8	-59	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353	-353
Summa rörelsekostnader		-1 782	-1 685
Rörelseresultat		522	542
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-580	-651
Summa finansiella poster		-580	-651
Resultat efter finansiella poster		-58	-109
Årets resultat		-58	-109

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	90 445	90 798
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>90 445</i>	<i>90 798</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>90 445</i>	<i>90 798</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	9
Övriga fordringar		0	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67	34
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>72</i>	<i>43</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		713	769
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>713</i>	<i>769</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>785</i>	<i>812</i>
Summa tillgångar		91 230	91 610

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 820	65 820
Fond för yttre underhåll		617	560
Summa bundet eget kapital		66 437	66 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		506	673
Årets resultat		-58	-109
Summa fritt eget kapital		448	564
Summa eget kapital		66 886	66 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 531	23 831
Summa långfristiga skulder		23 531	23 831
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		82	104
Skatteskulder		93	72
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	337	359
Summa kortfristiga skulder		813	835
Summa eget kapital och skulder		91 230	91 610

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 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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	234	228
Årsavgifter, bostäder	1 898	1 898
Övriga intäkter	172	101
Summa	2 304	2 227

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	66	61
Fastighetsskötsel	10	6
Fastskötsel/teknisk förv arvode	50	62
Snöskottning	33	31
Städning	78	71
Trädgårdsarbete	78	18
Summa	314	250

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	79	81
Summa	79	81

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	74	69
Sophämtning	79	80
Uppvärmning	285	291
Vatten	122	128
Summa	561	568

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	23	20
Fastighetsskatt	58	36
Kabel-TV	0	34
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Samfällighet	136	95
Summa	216	185

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	7
Kameral förvaltning	51	49
Revisionsarvoden	7	8
Övriga förvaltningskostnader	142	126
Summa	200	189

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	10	10
Styrelsearvoden	49	48
Summa	59	58

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	580	651
Summa	580	651

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>92 680</u>	<u>92 680</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>92 680</u>	<u>92 680</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 882	-1 528
Årets avskrivning	-353	-353
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 235</u>	<u>-1 882</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>90 445</u>	<u>90 798</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000</i>	<i>22 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 442	34 442
Taxeringsvärde mark	14 800	14 800
Summa	49 242	49 242

Not 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11</u>	<u>11</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11</u>	<u>11</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11</u>	<u>-11</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

nr
Am DS
2017

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	27	2
Förvaltning	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	19
Summa	67	34

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2022-08-25	1,60 %	6 343	6 343
Swedbank	2022-08-25	1,60 %	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	2018-03-28	0,62 %	1 550	1 850
Summa			23 831	24 131

Varav amorteras inom 12 månader

300

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	177	178
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	42	42
Utgiftsräntor	34	49
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	12
Summa	337	359

Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 900	26 900
Summa	26 900	26 900

Underskrifter

Wallea, 2018 - 03 - 28
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

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 29

Rävisor AB

Rävisor AB
Revisor

DS
In bet

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Danviksblick
Organisationsnummer 769611-4987

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danviksblick för år 2017.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Danviksblick för år 2017.

Styrelsens ansvar

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-03-29



Rävisor AB
David Walman
Revisor