

Årsredovisning 2013

BRF DANVIKSBLICK
769611-4987

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "LH", "Z", "E", and "R".

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Rydström (Ordförande), Bertil Nystedt (Vice ordförande/sekreterare, ledamot), Arvid Lindqvist (Kassör, ledamot), Ulla Bäckström Bezeredi (ledamot), Daniel Stenius (suppleant), Sophia Öhrn (suppleant) och Fredrik Hofrén (suppleant).

Revisorer

Ordinarie revisor är Anders Persson (Svensk Fastighetsrevision AB) och internrevisor är 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 2013 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. Vattentvätt av garaget genomfördes i maj av Städhuset i Stockholm AB. Föreningen har under året köpt en grovdammsugare för att själva kunna utföra garagestädning när endast dammsugning krävs.

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. Föreningen har även avtal med Service E.M.J Entreprenad AB gällande skottning av taket.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen har en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen tecknad hos Folksam.

Sammanträden

Styrelsen hade 4 protokollförda styrelsemöten (nr 67-70) fram till årsstämman som genomfördes 2013-05-16. Den nya styrelsen genomförde det konstituerande mötet den 19 maj och har därefter genomfört 7 protokollförda sammanträden (nr 71-77) under 2013.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 50 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

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 2013 års ingång och utgång upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2008.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adressen www.danviksblick.se

Trädgårdsgrupp/Trivselgrupp

Gruppen har bestått av 3 personer under 2013. 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 städ/trädgårdsdag på våren respektive hösten.

Fastigheten

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 under punkten Samfälligheten nedan. Föreningen har nyttjanderätt till 27 av garagets 49 parkeringsplatser, varav en 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 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.

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 Bertil Nystedt som ordinarie ledamot och Lasse Olofsson som suppleant.

Garantibesiktning

Under året genomfördes förstärkningar av de östra/nordliga balkongerna på Hus C som en garantiåtgärd. Dessutom genomfördes markarbeten i anslutning till uteplatsen vid lägenhet 221 som en garantiåtgärd. Vid årets slut var samtliga tidigare fel från Garantibesiktningen åtgärdade.

Styrelsen har beslutat att fasaderna ska besiktigas, men avvaktar pågående besiktning hos Brf Hamninloppet.

Utförda underhåll

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

Nödtelefonerna i båda hissarna samt fläkten i garaget har bytts ut.

Garageportens löpande underhåll sköts av Torverk och besiktigas av Inspecta.

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

Planerade underhåll

Inga åtgärder är planerade det närmaste året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i bra balans. Resultatet för räkenskapsåret 2013 uppgick till **103 kkr**, vilket är **40 kkr** bättre än budgeterat, huvudsakligen beroende på lägre räntekostnader.

Amortering

Föreningen har under 2013 haft en löpande kvartalsamortering på sammanlagt 196 500 kr. Utöver det har en engångsamortering genomförts på 250 000 kr.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet (flerbostadshusen samt föreningens del av garaget) uppgår till 46 730 kkr fördelat på mark 14 200 kkr och byggnad 32 530 kkr enligt 2013 års taxering.

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 om skulder till kreditinstitut.

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 årsstämmans beslut). Den 1 januari 2011 återgick dock föreningen till den avgiftsnivå som gällde i september 2010.

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2014.

Udh B
AL E.B
H

Arvode

På föregående årsmöte beslutades att totalt 33 000 kr (exkl sociala avgifter) stod till styrelsens förfogande att fördela till vad styrelsen bestämmer.

Arvode till revisor är enligt avtal 5 500 kr (exkl moms), vid ev. utökad revision är timarvode 1 500 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	102 682
Balanserad vinst	1 072 214
Till föreningsstämmans förfogande	<u>1 174 897</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

57 425
<u>1 117 472</u>
<u>1 174 897</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.

leda R
AL 878
P

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 825	1 825
Hysesintäkter		225	235
Övriga intäkter		123	130
Summa nettoomsättning		2 172	2 189
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-245	-169
Reparation och underhåll	3	-88	-104
Taxebundna kostnader	4	-496	-468
Fastighetsförsäkring		-18	-17
Fastighetsskatt		-35	-35
Övriga driftskostnader	5	-130	-137
Kameral förvaltning		-45	-44
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-40	-30
Löner och övriga personalkostnader		-10	-6
Övriga kostnader		-35	-34
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 144	-1 045
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-106	-99
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		923	1 045
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-822	-899
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		-820	-891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103	154
ÅRETS VINST		103	154

AK ETD

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	91 859	91 965
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>91 859</u>	<u>91 965</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	1
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45	40
Kassa och bank	9	700	970
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>745</u>	<u>1 012</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>92 604</u></u>	<u><u>92 976</u></u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		33 541	33 541
Reservfond och fond för yttre underhåll		388	330
Upplåtelseavgifter		32 279	32 279
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>66 208</u>	<u>66 150</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 072	975
Årets vinst		103	154
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 175</u>	<u>1 130</u>
<i>SUMMA EGET KAPITAL</i>		<u>67 383</u>	<u>67 280</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 681	25 142
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>24 681</u>	<u>25 142</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	186
Leverantörsskulder		75	84
Skatteskulder		71	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	195	237
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>540</u>	<u>555</u>
<i>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</i>		<u>92 604</u>	<u>92 976</u>
Ställda säkerheter	13	26 900	26 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: "AZ", "EAS", "R2", and a star-like mark.

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.

Byggnad 0,15 %

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 räakenskapsåret 2016. Fastighetsavgiften för 2012 uppgår till 1210 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

	2013	2012
Besiktningar och service	90	38
Snöskottning	2	2
Städning och fastighetsskötsel	133	110
Trädgårdsarbete	20	19
Övrigt	0	0
Summa	245	169

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	88	104
Summa	88	104

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	64	60
Sophämtning	42	46
Vatten	107	88
Värme	283	275
Summa	496	468

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	39	38
Samfällighet	91	99
Summa	130	137

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	8	8
Styrelsearvoden	33	23
Summa	40	30

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 680	92 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 680	92 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-715	-616
Årets avskrivningar	-106	-99
Utgående ackumulerade avskrivningar	-821	-715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	91 859	91 965
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	22 000	22 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 530	27 280
Taxeringsvärde mark	14 200	8 000
	46 730	35 280

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	10	10
Övriga poster	24	19
Summa	45	40

Not 9, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	491	518
Kassa och bank	209	452
Summa	700	970

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]
 [Signature]
 [Initials]

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	330 194	-	57 425	387 619
Balanserat resultat	975 234	154 405	-57 425	1 072 214
Årets resultat	154 405	-154 405	102 682	102 682
Eget kapital 2013-12-31	67 279 833	0	102 682	67 382 516

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	4 272 231 kr	3,65 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2023-02-27.
Swedbank	6 343 150 kr	3,1 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-08-25.
Swedbank	6 696 168 kr	3,1 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-08-25.
Swedbank	4 969 732 kr	3,56 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-02-25.
Swedbank	2 600 000 kr	2,775 % ränta per 2013-12-31.
Varav	200 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5	6
Fjärrvärme	38	45
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	40	80
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	41	33
Räntor	55	61
Sociala avgifter	10	8
Städning	5	5
Övriga poster	1	0
Summa	195	237

Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 900	26 900
	26 900	26 900

Underskrifter

Stockholm 2014-04-06

Ort och datum

Ann-Marie Rydström

Ann-Marie Rydström
Ordförande

Bertil Nystedt

Bertil Nystedt

Arvid Lindqvist

Arvid Lindqvist

Ulla Bäckström Bezeredi

Ulla Bäckström Bezeredi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 10

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Revisor