

Årsredovisning 2016

BRF DANVIKSBLICK

769611-4987

h

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

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

h *a*
red BS

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Tommy Holmkvist	Suppleant
Sandra Brandin	Suppleant

Valberedning

Gösta Forssell och Lars Olofsson.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Anders E Persson	Revisor	AEP Bostadsrättsrevision AB
Jesper Hoffstedt	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Städning fastigheter	Colliander Fixit AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schackt
Takskottning	Service EMJ Entreprenad AB
Bredbandstjänster	ComHem och Telia
Gräsklippning	CykelPekka
Passagesystem	Nacka Lås
Service hissar	Kone
Garageport	Torverk
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Hissbesiktning	Inspekta
Tvätt/byte entrémattor	Stockholms Hyrtvätt
Försäkring	Trygg-Hansa
Byte filter lgh	Folkfilter
Gästparkeringsplatser	Hyr 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.

A
L
P
DS

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 räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtal med Com-Hem är uppsagt hösten 2016.

Avtal har under året tecknats med Folkfilter, Tilläggsavtal med Fastighetsägarna och avtal hyra gästparkeringsplatser utomhus.

Övriga uppgifter

En grundligare undersökning av fasaden nedtill bakom plåten på C-huset vid soprummet har utförts av JM i april. Inga fuktskador upptäcktes. Vissa åtgärder på ytskiktet ska åtgärdas av JM våren 2017 p g a kyla fick arbetet avbrytas hösten 2016.

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

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 224	2 217	2 147	2 049
Resultat efter fin. poster	-109	-112	-217	103
Soliditet, %	73	73	73	73
Yttre fond	560	502	445	388
Taxeringsvärde	49 242	46 730	46 730	46 730
Bostadsyta, kvm	2 297	2 297	2 297	2 297
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	826	794	794
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 506	10 636	10 745	10 832
Genomsnittlig skuldränta, %	2,68	2,78	3,21	3,27
Belåningsgrad, %	26,50	26,73	26,90	27,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	33 541	-	-	33 541
Upplåtelseavgifter	32 279	-	-	32 279
Fond, yttre underhåll	502	-	57	560
Balanserat resultat	843	-112	-57	673
Årets resultat	-112	112	-109	-109
Eget kapital	67 053	0	-109	66 943

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	673
Årets resultat	-109
Totalt	<u>564</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57
Balanseras i ny räkning	<u>506</u>
	<u>564</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

R
H M
GD DS

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 224	2 217
Rörelseintäkter		3	7
Summa rörelseintäkter		2 227	2 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 084	-1 095
Övriga externa kostnader	6	-189	-145
Personalkostnader	7	-58	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353	-353
Summa rörelsekostnader		-1 685	-1 654
Rörelseresultat		542	570
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-651	-682
Summa finansiella poster		-651	-682
Resultat efter finansiella poster		-109	-112
Årets resultat		-109	-112

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	90 798	91 152
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>90 798</i>	<i>91 152</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>90 798</i></u>	<u><i>91 152</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	29
Övriga fordringar		-0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34	65
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43</i>	<i>94</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		769	774
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>769</i>	<i>774</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>812</i></u>	<u><i>868</i></u>
Summa tillgångar		<u>91 610</u>	<u>92 020</u>

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

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 820	65 820
Fond för yttre underhåll		560	502
Summa bundet eget kapital		66 380	66 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		673	843
Årets resultat		-109	-112
Summa fritt eget kapital		564	730
Summa eget kapital		66 943	67 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 831	24 131
Summa långfristiga skulder		23 831	24 131
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		104	116
Skatteskulder		72	71
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	359	349
Summa kortfristiga skulder		835	836
Summa eget kapital och skulder		91 610	92 020

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

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

Föreningen har värdeår 2006 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 634 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	228	227
Årsavgifter, bostäder	1 898	1 898
Övriga intäkter	101	99
Summa	2 227	2 224

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	61	70
Snöskottning	31	20
Städning och fastighetsskötsel	140	163
Trädgårdsarbete	18	20
Övrigt	0	50
Summa	250	322

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	81	25
Summa	81	25
Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	69	62
Sophämtning	80	47
Uppvärmning	291	276
Vatten	128	136
Summa	568	521
Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	0	23
Fastighetsförsäkringar	20	19
Fastighetsskatt	36	36
Kabel-TV	34	40
Samfällighet	95	108
Summa	185	227
Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	7	0
Kameral förvaltning	49	48
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	126	89
Summa	189	145
Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Löner, arbetare	0	2
Sociala avgifter	10	11
Styrelsearvoden	48	49
Summa	58	61

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	651	682
Summa	651	682

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 680	92 680

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 528	-1 175
Årets avskrivning	-353	-353
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 882	-1 528

Utgående restvärde enligt plan	90 798	91 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 000	22 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 442	32 530
Taxeringsvärde mark	14 800	14 200
Summa	49 242	46 730

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	0	6
Försäkringspremier	2	20
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	-0	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17
Summa	34	65

A
ch B2
9.7.17 PK

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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	2017-03-28	0,57 %	1 850	2 150
Summa			24 131	24 431
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300	

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	178	177
Löner	50	50
Sociala avgifter	16	16
Uppvärmning	42	38
Utgiftsräntor	49	49
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	8
Summa	359	349

Not 13, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 900	26 900
Summa	26 900	26 900

Not 14, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stort förbättringsarbete pågår i Kommunens regi med brygganläggningen. Kommunen kommer också ta över ansvaret för brygganläggningen vilket påverkar GA1 under 2017.

Underskrifter

Malin 2017-04-09

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

2017 - 04 - 12

Anders E Persson
AEP Bostadsrättsrevision AB
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 2016.

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 ändamålsenligheten 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 2016.

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 2017-04-12

AEP Bostadsrättsrevision AB

Anders E Persson
Extern revisor