

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Danviksklippan 3

Org.nr 769604-3806



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

HÄSTHOLMSVÄGEN 17, 116 44 Stockholm

info@danviksklippan3.se

www.danviksklippan3.se

Ordförande: Anders Widegren

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2011-12-16 fastigheten fastighetsbetäckning i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hästholmsvägen 17. Fastigheten byggdes 1945

Tomträtt

Föreningen äger marken där huset står.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ej upprättat någon underhållsplan, men följer den ekonomiska plan och tekniska beskrivning som upprättats i samband med köpet av huset 2011 och sträcker sig till 2021. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Fönsterbyte	2012
El-stammar utbytta	2013
Stambyte	2013

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår på nästa sida.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31 hos bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-01-30.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar fördelat på 37 bostadsrätter samt 8 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-10 haft följande sammansättning;

Anders Widegren	ledamot/Ordf
Annika Lundin	ledamot
Annika Lundell	ledamot
Mikael Åhman	ledamot/ Sekr.
Bosse Christensson	suppleant
Berit Sandell	suppleant

Revisor

Ulf Hartell Borgstrand,
PricewaterhouseCoopers

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Fem av husets totalt sju vertikala avloppsstammar har byts under året (de andra två byttes 2005). Entrépartiet är utbytt, ommålning av entré, samt trappgång ned mot källare är genomförd. Lampkuporna i trapphuset är utbytta, från lysrör till originalkupor. Hisskorgen renoverad, Gemensam elmätning har införts, ny barnvagnsramp installerats, och en ny tvättmaskin har installerats.

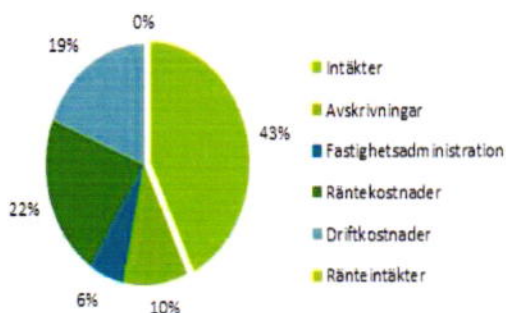
Framtida utveckling

Tvättstugan planeras att renoveras. Idéer finns även på att utöka antalet parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Resultatfördelning



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, men räknar med en lägre räntekostnad 2014 än 2013 till följd av ett mer gynnsamt ränteläge.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	837	838
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 790	22 413
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 351	29 351
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,87	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % *	38,33	35,49

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Ansamlad förlust	-988 454
Årets förlust	-691 215
	<hr/>
	-1 679 669

Styrelsen föreslår att
Till yttre fond avsätts
I ny räkning överföres

	123 000
	<hr/>
	-1 802 669
	<hr/>
	-1 679 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

al
Ma

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

al DM MA