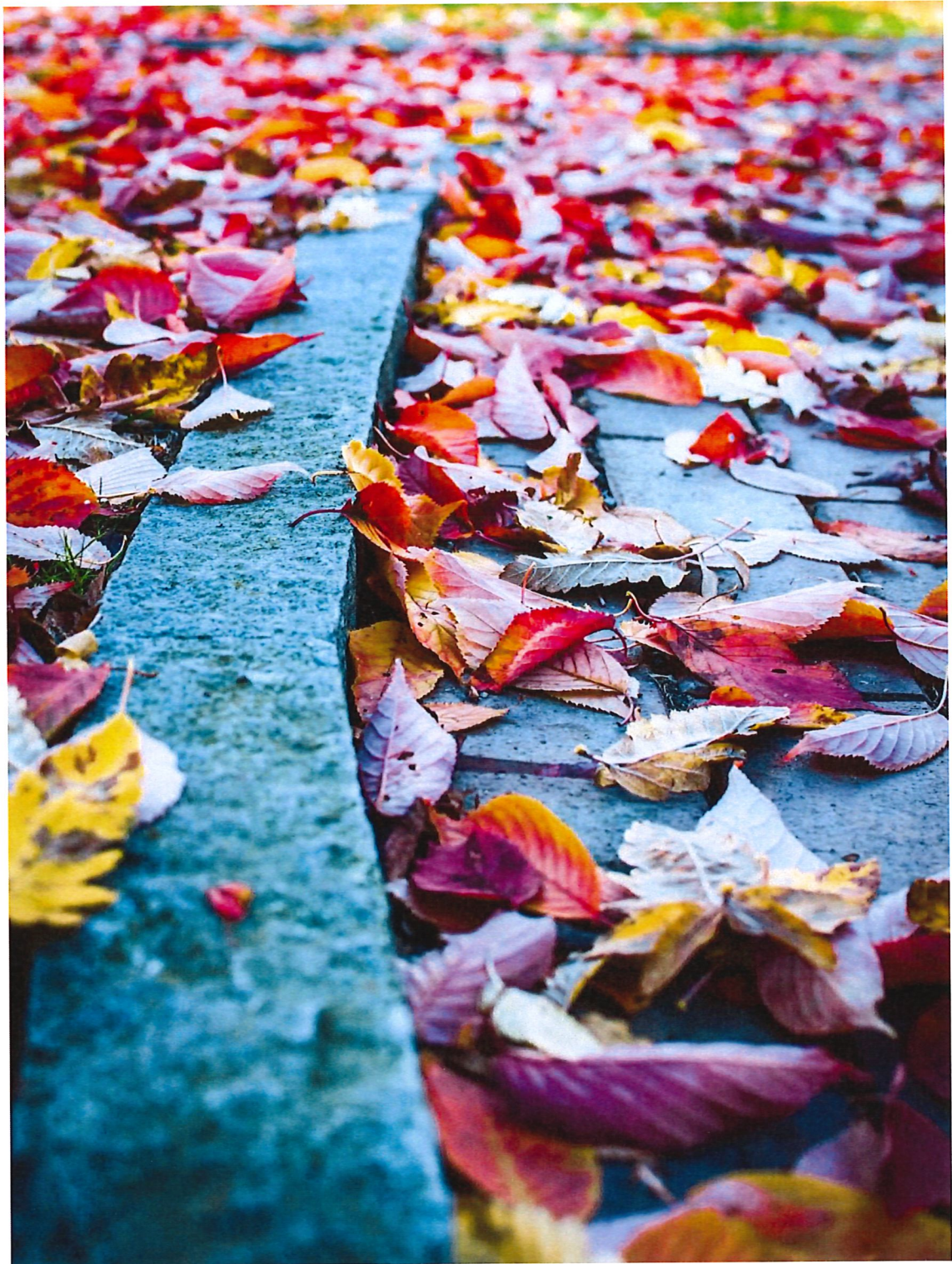

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Danviks Kaj
Org nr: 716420-4773





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Danviks Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 414% till 805%, föreningens soliditet har förändrats från 78% till 79%. I resultatet ingår avskrivningar med 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 696 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Längre bak i årsredovisningen finns en ordlista som förklarar vissa av termerna som nämns i årsredovisningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nektarinen 7 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad innehållande 52 lägenheter. Byggnaden är uppförd år 2000. Fastighetens adress är Alsnögatan 24-28.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
11	3	26	4	7	52

Dessutom tillkommer:

Garageplatser

19

Total tomtarea	1 568 m ²
Total bostadsarea	3 901 m ²
Årets taxeringsvärde	153 000 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	117 000 000 kr kr

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är medlem i Samfälligheten inom Norra Hammarbyhamnen för områdets sopsug. Vidare utgör föreningen en av medlemmarna i kvarterets gård- och garagesamfällighet, Samfälligheten Nektarinen. Föreningen har därigenom tillgång till 19 p-platser. Föreningen står för 23% av samfälligheten kostnader.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visade då på ett underhållsbehov på 501 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 787 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	130 tkr

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Belysning	2024
Tak	2024
Värmesystem	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Rossgård-Heinzel	Ordförande	2020
Gunilla Sandén	Sekreterare	2021
Helena Måhlstrand	Ledamot	2020
Maria Zetterberg	Ledamot	2021
Anela Coso	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Gröningson	Suppleant	2020
Kristoffer Hellrud Glörud	Suppleant	2019
Matilda Hedman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG	Auktoriserad revisor
Helena Dahlgren	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter	
Karin Skeppström	Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning	
Karin Skeppström	
Kjell Arwe Rydén	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse 2018/2019

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 13 februari i Solidaritetshusets bibliotek i Barnängen. Sjutton hushåll var representerade. Stämмоordförande var Åke Allard. Efter stämman följde en frågestund då medlemmarna bland annat diskuterade anslagen i portarna och vilka villkor som gäller för Comhem. (Besked kom i informationsbladet 13 mars.) Stämman avslutades med en enkel buffé i föreningslokalen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Ventilationskontroll av samtliga lägenheter genomfördes i oktober 2018. Ventilationen justerades efter nyår.

Tvättmaskin och torktumlare

Ny tvättmaskin köptes in i slutet av 2018 samt en torktumlare under våren. Torktummlaren fick en olämplig placering vilket senare rättades till.

Miljöinspektion

Stockholms miljöförvaltning genomförde en inspektion av vår fastighet i mars. De hade några påpekanden samt råd till de boende. Skyddsrummen har också inspekterats och godkänts.

Husbesiktning

Den årliga husbesiktningen ägde rum 25 april.

Trädgårdsfest

Den 29 augusti samlades grannarna till den traditionella sommarfesten på gården.

Cykelstädning

Styrelsen städade och gallrade cykelgaraget den 18 september.

Informationsblad

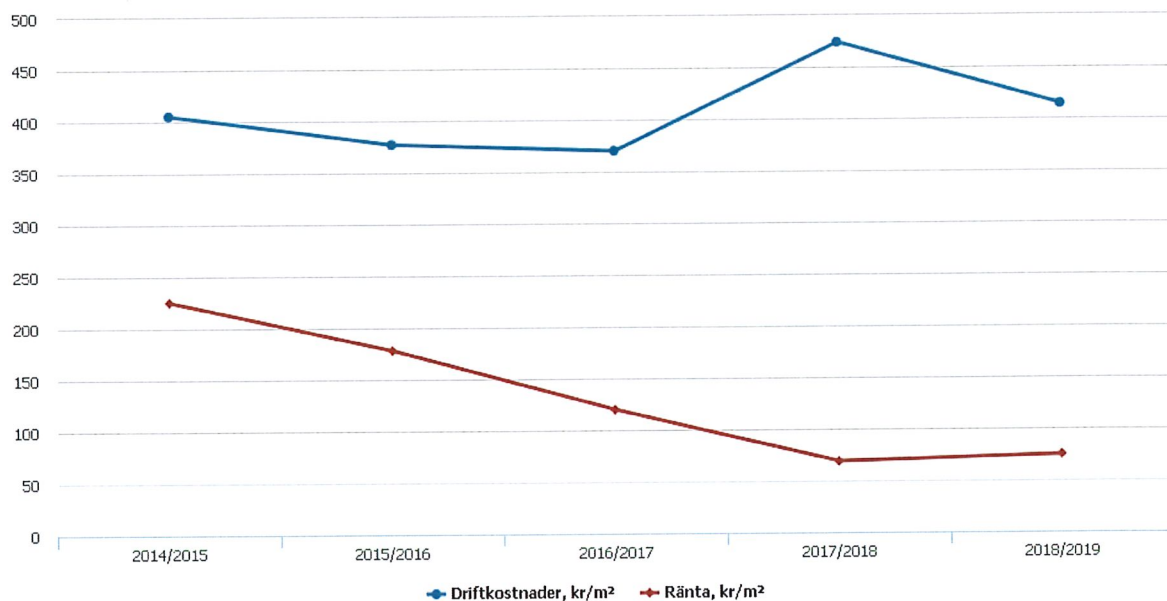
Efter varje styrelsemöte delas ett informationsblad ut till hushållen innehållande ett sammandrag av de viktigaste punkterna på dagordningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår därmed till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-04-01 då den höjdes med 2,6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Avgiften för driften avseende 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 158	2 920	3 488	3 413	3 465
Resultat efter finansiella poster	1 200	-237	533	436	163
Årets resultat	1 200	-237	533	690	-377
Resultat exklusive avskrivningar	1 696	259	1 030	933	660
Balansomslutning	120 555	121 233	121 192	120 885	120 544
Soliditet %	79	78	78	76	76
Likviditet %	805	414	589	496	532
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	580	571	557	543	537
Driftkostnader, kr/m²	414	474	370	377	405
Ränta, kr/m²	75	69	120	178	225
Underhållsfond, kr/m²	1 140	1 075	861	662	480
Lån, kr/m²	6 373	6 679	6 729	7 208	7 263

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i procent av föreningens kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 858 956	0	3 790 370	-372 723	-237 391
Disposition enl. årsstämmbeslut				-237 391	237 391
Reservering underhållsfond			787 000	-787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-129 714	129 714	
Kapitaltillskott	0				
Årets resultat					1 199 703
Vid årets slut	90 858 956	0	4 447 656	-1 267 400	1 199 703

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-610 114
Årets resultat	1 199 703
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 714
Summa	-67 697

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 67 697

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 157 950	2 920 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 837	63 138
Summa rörelseintäkter		4 229 787	2 983 445
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 614 223	-1 848 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-557 241	-548 396
Personalkostnader	Not 6	-118 313	-107 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-496 703	-496 807
Summa rörelsekostnader		-2 786 479	-3 000 723
Rörelseresultat		1 443 307	-17 278
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseförening	Not 8	28 896	28 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 776	18 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-291 276	-267 876
Summa finansiella poster		-243 604	-220 113
Resultat efter finansiella poster		1 199 703	-237 391
Årets resultat		1 199 703	-237 391

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	114 722 907	115 219 610
Summa materiella anläggningstillgångar		114 722 907	115 219 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens intresseförening	Not 12	301 000	301 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		301 000	301 000
Summa anläggningstillgångar		115 023 907	115 520 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 996	0
Övriga fordringar	Not 13	310 995	300 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 249	72 436
Summa kortfristiga fordringar		423 240	373 133
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 107 788	5 339 504
Summa kassa och bank		5 107 788	5 339 504
Summa omsättningstillgångar		5 518 650	5 712 637
Summa tillgångar		120 554 935	121 233 247



Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	90 858 956	90 858 956	
Fond för yttre underhåll	4 447 655	3 790 370	
Summa bundet eget kapital	95 306 611	94 649 326	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 267 400	-372 723	
Årets resultat	1 199 703	-237 391	
Summa fritt eget kapital	-67 697	-610 114	
Summa eget kapital	95 238 915	94 039 212	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 630 424	25 813 274
Summa långfristiga skulder		24 630 424	25 813 274
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	232 434	222 285
Leverantörskulder		31 385	30 138
Övriga skulder	Not 17	13 650	734 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	408 127	393 794
Summa kortfristiga skulder		685 596	1 380 761
Summa eget kapital och skulder		120 554 935	121 233 247

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder drift	2 262 060	2 025 923
Årsavgifter, kapital*	1 463 222	481 261
Hyrer, garage	241 908	241 908
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 917	0
Elavgifter	192 677	171 215
Summa nettoomsättning	4 157 950	2 920 307

*Årsavgiften, kapital växer eller sjunker beroende på räntekostnader och hur mycket föreningen amorterar per år. På grund av låg amortering förgående år har årsavgifter, kapital ökat med cirka en miljon kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	53 040	53 040
Övriga ersättningar	13 094	7 417
Fakturerade kostnader	720	179
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	4 983	2 500
Summa övriga rörelseintäkter	71 837	63 138

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-129 714	-402 281
Reparationer	-145 051	-350 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 604	-69 524
Samfällighetsavgifter	-164 521	-101 101
Försäkringspremier	-47 597	-46 208
Kabel- och digital-TV	-25 558	-25 073
Återbäring från Riksbyggen	5 400	5 625
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-42 024
Serviceavtal	-20 843	-9 190
Obligatoriska besiktningar	-140 596	-17 599
Snö- och halkbekämpning	-700	-1 672
Statuskontroll	0	-4 000
Förbrukningsinventarier	-8 185	-105 146
Vatten	-71 313	-80 601
Fastighetsel	-322 441	-289 972
Uppvärmning	-310 816	-204 828
Sophantering och återvinning	-97 357	-88 894
Förvaltningsarvode drift	-63 327	-15 250
Summa driftkostnader	-1 614 223	-1 848 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-426 300	-422 268
IT-kostnader	-53 580	-55 337
Arvode, yrkesrevisor	-37 804	-31 534
Övriga förvaltningskostnader	-22 848	-22 784
Kreditupplysningar	-1 125	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 244	-6 066
Telefon och porto	-5 091	-4 668
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-40
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-2 600
Bankkostnader	-1 650	-2 425
Summa övriga externa kostnader	-557 241	-548 396

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-38 880	-41 600
Sammanträdesarvoden	-52 220	-40 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 300	-3 300
Övriga personalkostnader	-1 000	-400
Sociala kostnader	-22 913	-21 578
Summa personalkostnader	-118 313	-107 478

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-484 003	-484 107
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 700	-12 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-496 703	-496 807

Not 8 Resultat från andelar i Intresseförening

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter på andelar i Riksbyggens Intresseförening	28 896	28 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 896	28 896

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 731	18 867
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 776	18 867

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-290 551	-267 943
Övriga räntekostnader	-725	67
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-291 276	-267 876

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	90 719 980	90 719 980
Mark	27 562 800	27 562 800
Anslutningsavgifter	127 000	127 000
	118 409 780	118 409 780
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 409 780	118 409 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 101 166	-2 617 163
Anslutningsavgifter	-88 900	-76 200
	- 3 190 066	- 2 693 363
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-484 003	-484 107
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 700	-12 700
	- 496 703	- 496 807
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 686 769	- 3 190 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 722 907	115 219 610
Varav		
Byggnader	87 134 707	87 618 710
Mark	27 562 800	27 562 800
Anslutningsavgifter	25 400	38 100
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	117 000 000
	153 000 000	117 000 000
Totalt taxeringsvärde	153 000 000	117 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 000 000</i>	<i>60 000 000</i>

Not 12 Andelar i Riksbyggens intresseförening

	2019-08-31	2018-08-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	301 000	301 000
Summa andra långfristiga fordringar	301 000	301 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	113 955	116 035
Skattekonto	184 662	184 662
Andra kortfristiga fordringar	12 378	0
Summa övriga fordringar	310 995	300 697

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteutgifter	8 063	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 263	25 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 619	35 505
Förutbetald renhållning	4 076	4 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 360	2 094
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 420	4 781
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0
Förutbetald samfällighetsavgift	12 447	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 249	72 436

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 935 885	2 918 867
Transaktionskonto	1 166 903	2 415 637
Summa kassa och bank	5 107 788	5 339 504

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	24 862 858	26 035 559
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-232 434	-222 285
Långfristig skuld vid årets slut	24 630 424	25 813 274

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,67%	2020-03-20	1 721 528,00	0,00	25 437,00	1 696 091,00
SBAB	1,07%	2020-06-05	5 104 521,00	0,00	370 548,00	4 733 973,00
SBAB	1,05%	2021-05-10	4 726 696,00	0,00	30 922,00	4 695 774,00
SBAB	1,32%	2022-01-12	3 726 223,00	0,00	617 747,00	3 108 476,00
SBAB	1,28%	2022-05-10	3 788 654,00	0,00	100 000,00	3 688 654,00
SBAB	1,47%	2023-03-08	6 967 937,00	0,00	28 047,00	6 939 890,00
Summa			26 035 559,00	0,00	1 172 701,00	24 862 858,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga skulder	0	720 894
Mottagna depositioner	13 650	13 650
Summa övriga skulder	13 650	734 544

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	31 988	26 564
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 420
Upplupna elkostnader	18 131	31 806
Upplupna vattenavgifter	24 001	0
Upplupna värmekostnader	17 376	4 179
Upplupna kostnader för renhållning	5 743	0
Upplupna revisionsarvoden	31 784	31 043
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 669	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 435	271 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 127	393 794

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



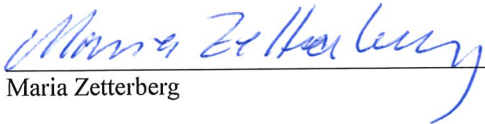
Styrelsens underskrifter

Sth. 15/1 - 2020
Ort och datum


Maria Rossgård-Heinzel


Gunilla Sandén

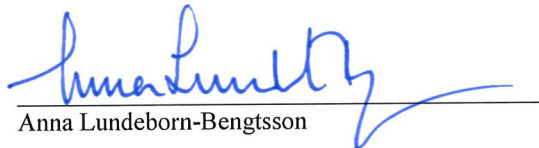

Helena Måhlstrand

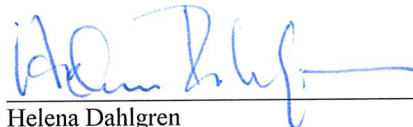

Maria Zetterberg


Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-15

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson


Helena Dahlgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Danviks Kaj, org. nr 716420-4773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Danviks Kaj för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Danviks Kaj för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

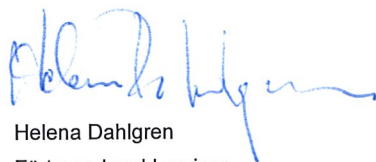
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 15 januari 2020

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Helena Dahlgren
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

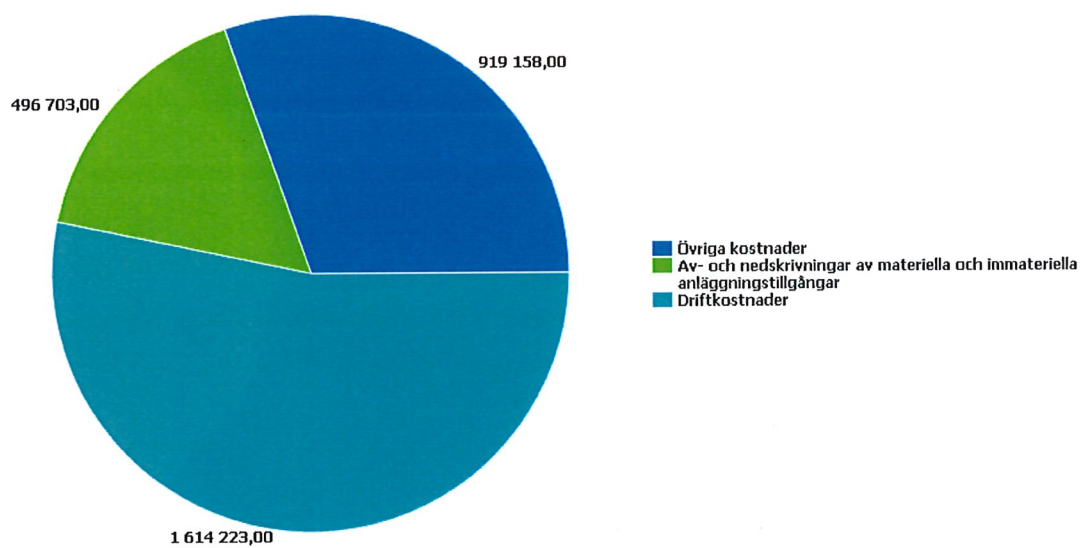
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 614 223	1 848 042
Övriga externa kostnader	557 241	548 396
Personalkostnader	118 313	107 478
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	496 703	496 807
Finansiella poster	243 604	220 113
Summa kostnader	3 030 083	3 220 836



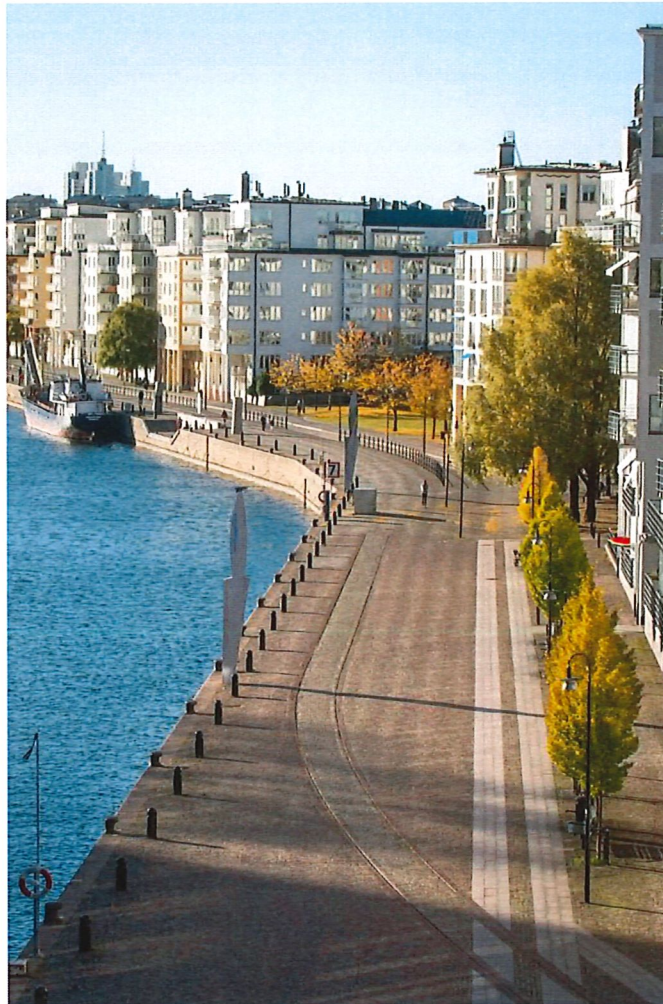


Riksbyggen Brf Danviks Kaj

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Danviks Kaj i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet