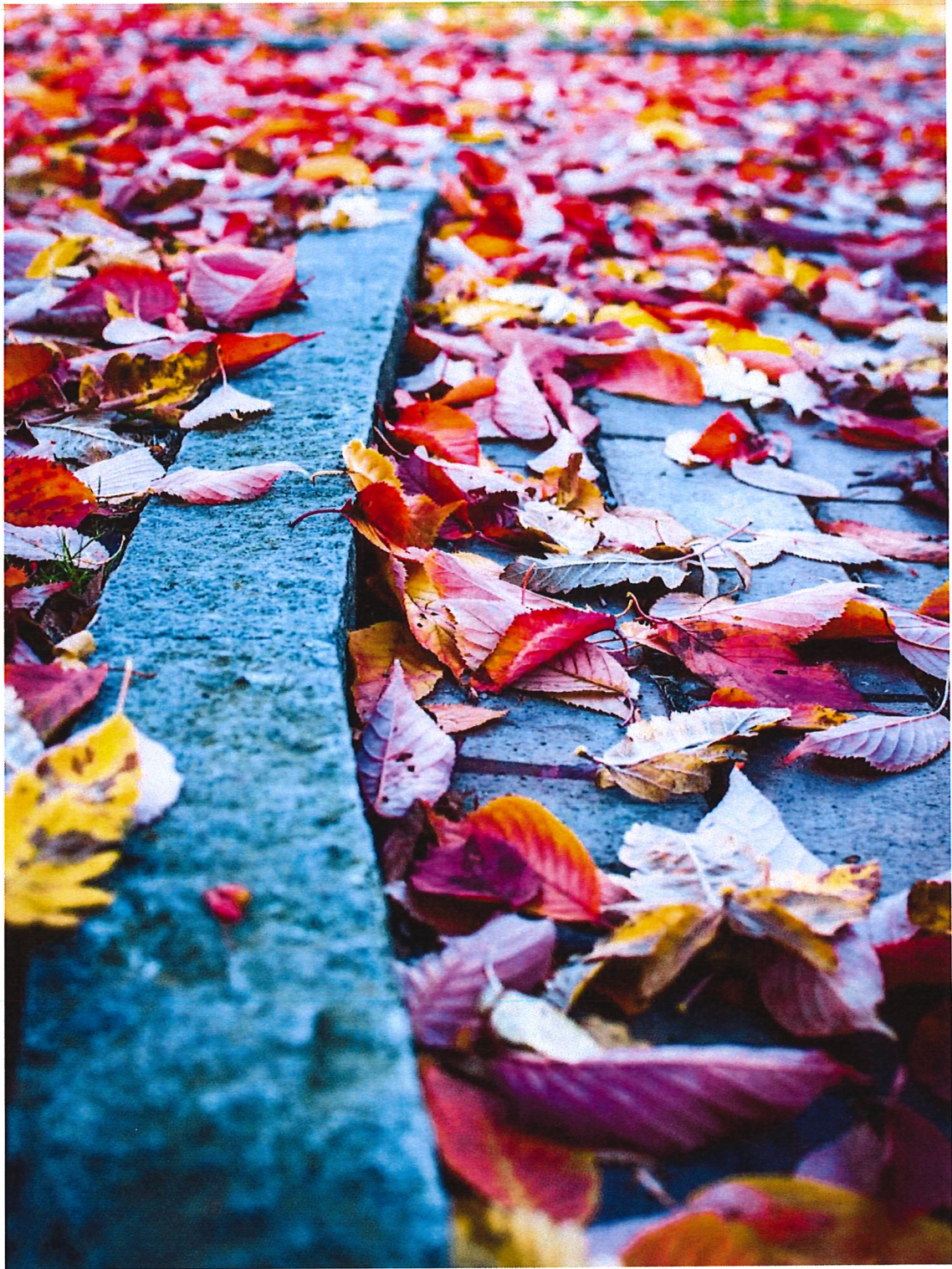

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Danviks Kaj
Org nr: 716420-4773



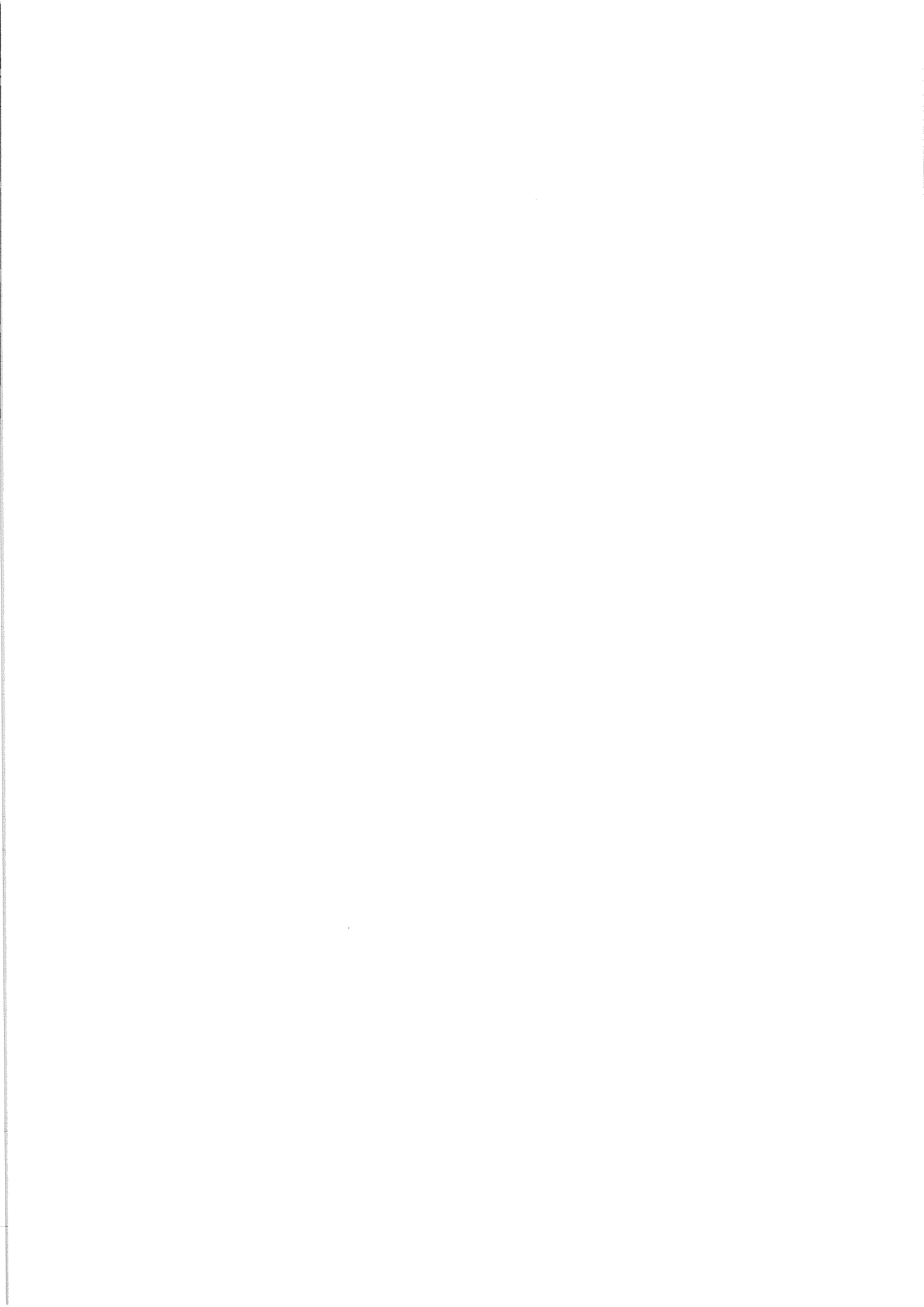


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Danviks Kaj får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 805% till 678%.

I resultatet ingår avskrivningar med 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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
Föregående års taxeringsvärde	153 000 000 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 delaktig i Samfälligheten inom Norra Hammarbyhamnen för områdets sopsug. Vidare utgör föreningen en av medlemmarna i Nektaringruppens samfällighetsförening. Föreningen har därigenom tillgång till 19 p-platser av totalt 82 i garaget. 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 122 tkr och planerat underhåll för 594 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett årligt underhållsbehov på 962 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 840 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, hissar	593 750 kr

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Belysning	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 Heinzl	Ordförande	2022
Gunilla Sandén	Sekreterare	2021
Maria Zetterberg	Vice ordförande	2021
Helena Måhlstrand	Ledamot	2022
Karin Skeppström	Ledamot	2022
Adam Blixt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Gröningson	Suppleant	2021
Kristoffer Hellrud Glörud	Suppleant	2021
Gun Råberg Kjellerstrand	Suppleant	2021
Maria Eriksson, <i>avgått</i>	Suppleant	2021
Hans Göran Skogsjö	Suppleant	2021
Vakant	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Helena Dahlgren	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter	
Gunnar Hedin	Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning
Kjell Arwe Rydén (sammankallande)
Martta Eklund

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Kabeltv/bredband/telefoni	Com Hem AB / Stockholms stadsnät
El	E.ON Kundsupport Sverige AB / Energikundservice Sverige AB
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Suez Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF DANVIKS KAJ

Styrelsens verksamhetsberättelse 2020

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 12 februari i Solidaritetshuset vid Barnängen. 22 hushåll var representerade. Stämmoderförande var Åke Allard.

Förutom de sedvanliga årsmötespunkterna behandlades två extra ärenden. Stämman beslöt att godkänna en utredning av installation av solceller på fastighetens tak.

En motion om att omplantera föreningens mark utanför terrassen till lägenhet 113 avslogs.

Stockholms stadsnät

Avtalet med Stockholms stadsnät förlängdes med fem år till mer fördelaktiga villkor än tidigare.

24:ans hiss

Hissen i uppgång 24 reparerades men informerade sedan om fel våning vilket rättades till.

Inoljning av portarna

Arbetet uppsköts först på grund av dåligt väder. När det sedan utfördes blev det inte till belåtenhet varför styrelsen krävde avdrag på fakturan.

Sprängningsbesiktning

I september besiktigades lägenheterna med anledning av sprängningarna i kvarteret intill. Allt föreföll då väl. Dock har några lägenheter senare fått spräckta glasrutor.

Solceller

Under året har ett kontrakt upprättas mellan föreningen och Riksbyggen om uppförande av solceller på fastighetens tak. Två styrelseledamöter har gått en kurs i ämnet. Besiktning av taket gjordes i oktober.

Corona

Den årliga trädgårdsfesten ställdes in på grund av smittorisken. Styrelsen har haft sina flesta möten utomhus.

Återplantering av buskar

Återplantering av befintligt växtmaterial har skett i rabatten som vetter mot Mandelparken

Matavfall

Kärl för återvinning av matavfall har satts ut i soprummet.

Medlemsinformation

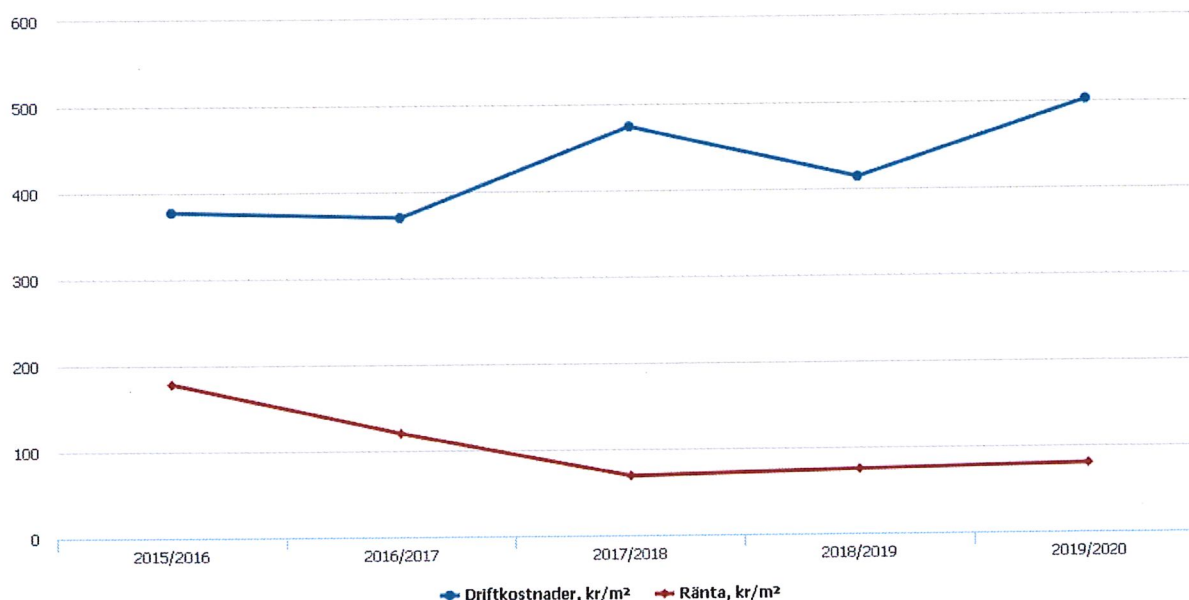
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar är 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

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. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m².

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 229	4 158	2 920	3 488	3 413
Resultat efter finansiella poster	-187	1 200	-237	533	436
Årets resultat	-187	1 200	-237	533	690
Resultat exklusive avskrivningar	309	1 696	259	1 030	933
Balansomslutning	120 288	120 555	121 233	121 192	120 885
Soliditet %	79	79	78	78	76
Likviditet %	678	805	414	589	496
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	580	580	571	557	543
Driftkostnader, kr/m ²	502	414	474	370	377
Ränta, kr/m ²	80	75	69	120	178
Underhållsfond, kr/m ²	1 203	1 140	1 075	861	662
Lån, kr/m ²	6 314	6 373	6 679	6 729	7 208



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.

h *h*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 858 956	4 447 655	-1 267 400	1 199 703
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 199 703	-1 199 703
Reservering underhållsfond		840 000	-840 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-593 750	593 750	
Årets resultat				-187 278
Vid årets slut	90 858 956	4 693 905	-313 947	-187 278

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-67 697
Årets resultat	-187 278
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-840 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	593 750
Summa	-501 224

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 501 224

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 229 293	4 157 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 357	71 837
Summa rörelseintäkter		3 303 650	4 229 787
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 957 972	-1 614 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 165	-557 241
Personalkostnader	Not 6	-145 356	-118 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-496 755	-496 703
Summa rörelsekostnader		-3 191 248	-2 786 479
Rörelseresultat		112 403	1 443 307
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	28 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 493	18 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-312 173	-291 276
Summa finansiella poster		-299 681	-243 604
Resultat efter finansiella poster		-187 278	1 199 703
Årets resultat		-187 278	1 199 703

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	114 226 152	114 722 907
Summa materiella anläggningstillgångar		114 226 152	114 722 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	301 000	301 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		301 000	301 000
Summa anläggningstillgångar		114 527 152	115 023 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	12 996
Övriga fordringar	Not 13	295 913	310 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	108 066	99 249
Summa kortfristiga fordringar		403 979	423 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 357 606	5 107 788
Summa kassa och bank		5 357 606	5 107 788
Summa omsättningstillgångar		5 761 584	5 531 028
Summa tillgångar		120 288 736	120 554 935

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	90 858 956	90 858 956	
Fond för yttre underhåll	4 693 905	4 447 655	
Summa bundet eget kapital	95 552 861	95 306 611	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-313 947	-1 267 400	
Årets resultat	-187 278	1 199 703	
Summa fritt eget kapital	-501 224	-67 697	
Summa eget kapital	95 051 637	95 238 915	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 386 706	24 630 424
Summa långfristiga skulder		24 386 706	24 630 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	243 294	232 434
Leverantörsskulder		0	31 385
Övriga skulder	Not 17	201 067	13 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	406 033	408 127
Summa kortfristiga skulder		850 394	685 596
Summa eget kapital och skulder		120 288 736	120 554 935

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder drift	2 262 060	2 262 060
Årsavgifter, kapital*	544 430	1 463 222
Hyror, garage	241 908	241 908
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 917
Elavgifter	180 895	192 677
Summa nettoomsättning	3 229 293	4 157 950

*Årsavgiften, kapital växer eller sjunker beroende på räntekostnader och hur mycket föreningen amorterar per år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	53 040	53 040
Övriga ersättningar	18 320	13 094
Fakturerade kostnader	1 440	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	1 556	4 983
Summa övriga rörelseintäkter	74 357	71 837

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-593 750	-129 714
Reparationer	-122 342	-145 051
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-74 308	-71 604
Samfällighetsavgifter	-149 368	-164 521
Försäkringspremier	-59 960	-47 597
Kabel- och digital-TV	-28 166	-25 558
Återbäring från Riksbyggen	0	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 769	0
Serviceavtal	-8 968	-20 843
Obligatoriska besiktningar	-16 574	-140 596
Snö- och halkbekämpning	0	-700
Statuskontroll*	-9 440	0
Förbrukningsinventarier	-1 591	-8 185
Vatten	-74 209	-71 313
Fastighetsel	-280 267	-322 441
Uppvärmning	-386 646	-310 816
Sophantering och återvinning	-92 441	-97 357
Förvaltningsarvode drift	-58 174	-63 327
Summa driftkostnader	-1 957 972	-1 614 223

*Tillsynsavgift skyddsrum

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-455 562	-426 300
IT-kostnader	-52 785	-53 580
Arvode, yrkesrevisorer	-32 841	-37 804
Övriga förvaltningskostnader	-23 273	-22 848
Kreditupplysningar	-900	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 116	-6 244
Telefon och porto	-5 128	-5 091
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-2 600
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-591 165	-557 241



Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-62 657	-38 880
Sammanträdesarvoden	-39 900	-52 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 905	-3 300
Övriga personalkostnader	-500	-1 000
Sociala kostnader	-25 394	-22 913
Summa personalkostnader	-145 356	-118 313

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-484 055	-484 003
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 700	-12 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-496 755	-496 703

Not 8 Resultat från andelar i Intresseförening

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	28 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	28 896

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 223	18 731
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	270	45
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 493	18 776

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-311 572	-290 551
Övriga räntekostnader	-601	-725
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-312 173	-291 276

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-3 585 169	-3 101 166
Anslutningsavgifter	-101 600	-88 900
	-3 686 769	-3 190 066
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-484 055	-484 003
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 700	-12 700
	-496 755	-496 703
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 183 524	-3 686 769
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 226 152	114 722 907
Varav		
Byggnader	86 650 652	87 134 707
Mark	27 562 800	27 562 800
Anslutningsavgifter	12 700	25 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
	153 000 000	153 000 000
Totalt taxeringsvärde	153 000 000	153 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>84 000 000</i>	<i>84 000 000</i>

Not 12 Andelar i Riksbyggens Intresseförening

	2020-08-31	2019-08-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	301 000	301 000
Summa andra långfristiga fordringar	301 000	301 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	111 251	113 955
Skattekonto	184 662	184 662
Andra kortfristiga fordringar	0	12 378
Summa övriga fordringar	295 913	310 995

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 884	8 063
Förutbetalda försäkringspremier	41 575	30 263
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 345	36 619
Förutbetald renhållning	4 505	4 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	63	3 360
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 227	4 420
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 467	1
Förutbetald samfällighetsavgift	0	12 447
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 066	99 249

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 957 437	3 935 885
Transaktionskonto	1 395 169	1 166 903
Summa kassa och bank	5 357 606	5 107 788

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	24 630 000	24 862 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 294	-232 434
Långfristig skuld vid årets slut	24 386 706	24 630 424

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2021-03-22	1 696 091,00	0,00	27 540,00	1 668 551,00
SBAB	1,05%	2021-05-10	4 695 774,00	0,00	33 483,00	4 662 291,00
SBAB	1,32%	2022-01-12	3 108 476,00	0,00	19 220,00	3 089 256,00
SBAB	1,28%	2022-05-10	3 688 654,00	0,00	100 000,00	3 588 654,00
SBAB	1,47%	2023-03-08	6 939 890,00	0,00	30 368,00	6 909 522,00
SBAB	1,08%	2025-05-09	4 733 973,00	0,00	22 247,00	4 711 726,00
Summa			24 862 858,00	0,00	232 858,00	24 630 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Övriga skulder	187 417	0
Mottagna depositioner	13 650	13 650
Summa övriga skulder	201 067	13 650

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	31 794	31 988
Upplupna elkostnader	27 788	18 131
Upplupna vattenavgifter	12 630	24 001
Upplupna värmekostnader	17 747	17 376
Upplupna kostnader för renhållning	3 717	5 743
Upplupna revisionsarvoden	34 000	31 784
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 076	20 669
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 281	258 435
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 033	408 127

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

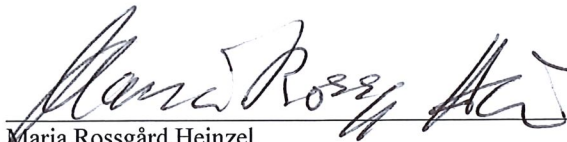
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-01-21

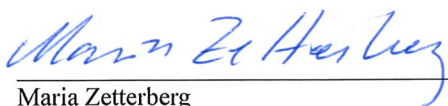
Ort och datum



Maria Rossgård Heinzl



Gunilla Sandén



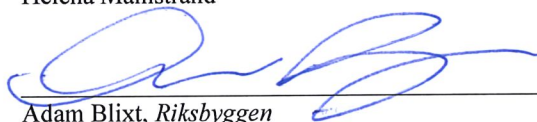
Maria Zetterberg



Helena Mählstrand



Karin Skeppström



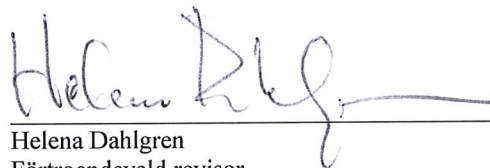
Adam Blixt, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-22

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 besluten 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. Risken 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, förfälskning, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019-09-01—2020-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 2021- 01-22

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 förutbetald 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 förutbetald 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 bostadsrättsföreningens 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 planenliga 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.

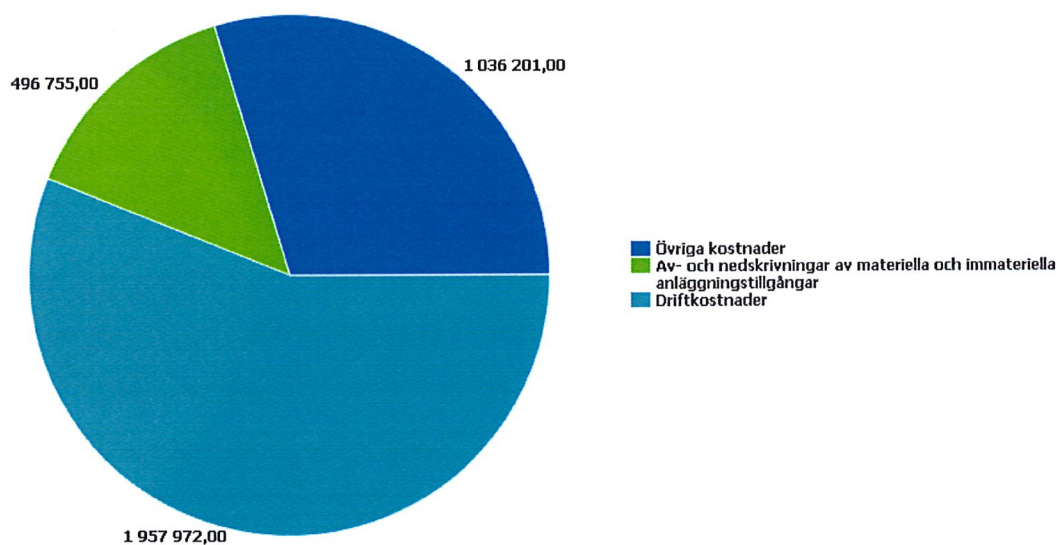
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 957 972	1 614 223
Övriga externa kostnader	591 165	557 241
Personalkostnader	145 356	118 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	496 755	496 703
Finansiella poster	299 681	243 604
Summa kostnader	3 490 928	3 030 083

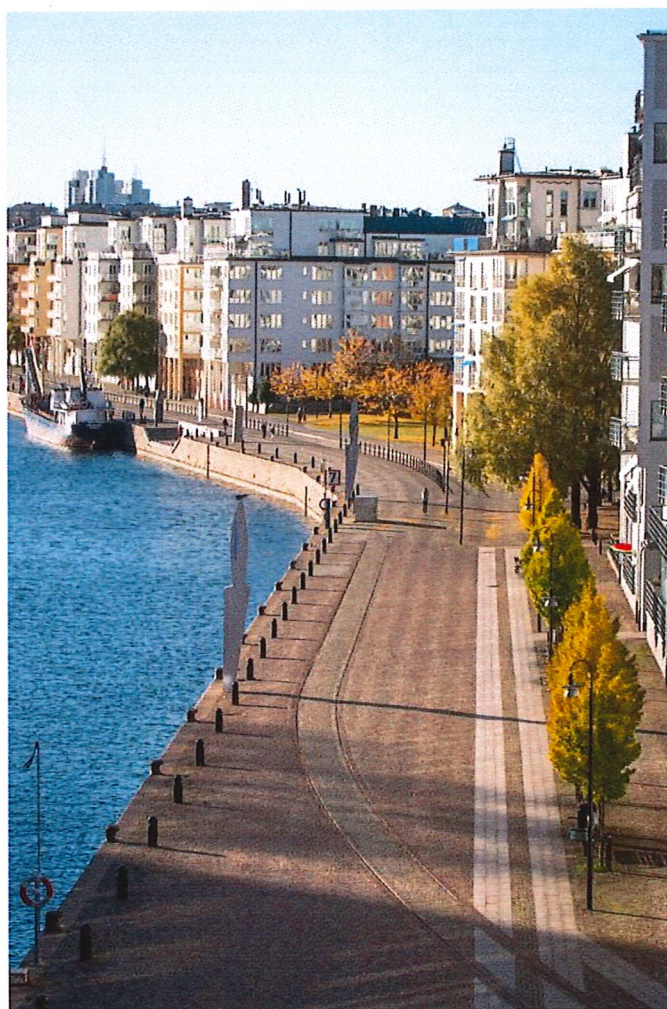


Riksbyggen Brf Danviks Kaj

*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