

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Danvikskanalen SBCs



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danvikskanalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen förhåller sig till en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nektaringruppens samfällighetsförening. Föreningens andel är 16,8061 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamhetsanläggning som finns inom kvarteret Nektarinen. Anläggningen består av gården med gräsmattor, buskar, träd och en berså med möbler för informell samvaro sommartid. Det finns även ett par lekplatser och en gungställning. I anläggningen ingår ett garage med 82 platser under mark. Vår förening disponerar 13 av dessa platser. För närvarande står 11 medlemmar i kö till garageplats.

I Samfällighetsföreningens styrelse har vår förening under året representerats av Carolin Norden, ordinarie samt Ivar Stenport, suppleant. Från och med september har Nils Forsberg valts in som ordinarie och ersätter Caroline Norden.

Föreningen är även medlem i Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening, som ansvarar för Norra Hammarbyhamnens sopsuganläggning.

Föreningen är även medlem av Åsö Föreningsråd (www.aso.nu), vilket ger medlemmar möjlighet att till rabatterat pris hyra lokal för fester och andra sammankomster

Styrelsen

Leena Engström	Ledamot	
Elin Kristina Forsberg	Ledamot	
Per Helge Östen Jansson	Ledamot	
Nils Erik Peter Nordén	Ledamot	Har valt att avgå under året
Kjell Peter Nordqvist	Ledamot	
Malte Karl Ragnar Sassner	Ledamot	
Maria C E Braun Hotti	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Erik Peter Nordén.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bodil Nordin	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Josefin Fors	Suppleant Extern	Grant Thornton
Håkan Ter-Borch	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jane Andersson	
Pelin Sari	
Ivar Stenport	Sammankallande
Anna-Lena Stymne	

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas för föreningen av två ledamöter i styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NEKTARINEN 4	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partners Insurance.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värme i lägenheterna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 1 flerbostadshus.

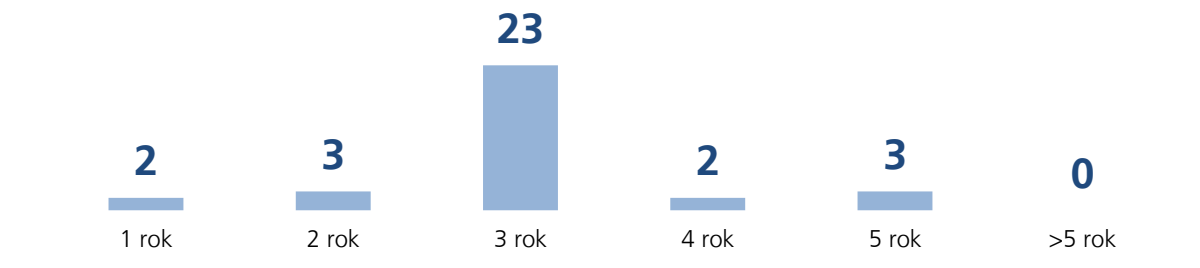
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 954 m², varav 2 954 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen förhåller sig till en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll OVK	2019	
Byte av tvättmaskiner	2019	
Planerat underhåll	År	
Stampspolning av samtliga köks- och toalettavloppsledningar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	NKG Trygg Fastighet AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	NKG Trygg Fastighet AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing AB
Hissavtal	S:T Eriks Hiss AB & Inspecta AB
El	Ellevio AB & Telge Energi AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Suez Recycling AB
Försäkring	Söderberg&Partners Insurance

Övrig information

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Föreningen värnar den goda kontakten medlemmarna emellan. Årsstämman präglas av social samvaro genom avslut med gemensam förtäring.

Styrelsen ger fortlöpande ut information, oftast via upptryckta medlemsbrev, genom anslag i föreningens fastighet. På föreningens hemsida (www.danvikskanalen.se) finns offentligt tillgängliga uppgifter om föreningen: stadgar, årsredovisning, stämmoprotokoll, styrelsens sammansättning m.m. Genom att logga in på hemsidan med lösenord har medlemmarna därutöver tillgång till utskickade medlemsbrev.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. För fjortonde året i rad har årsavgifterna kunnat hållas oförändrad. Under senaste året har föreningen amorterat av ett rörligt lån på 800.000kr. Belåningen uppgick vid årsskiftet till 6 816kr per kvm.

Föreningens lån i Stadshypotek/ Handelsbanken uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 20 134 000 kr. Lånen är amorteringsfria.

Styrelsen strävar efter att efter förmåga minska föreningens lån. Detta för att minska föreningens räntekänslighet samt att öka beredskapen för förväntade kommande reparations- och renoveringsarbeten.

Styrelsen fortsätter att sträva efter en mix av lån med korta och långa löptider för att undvika snabba kostnadsförändringar vid fluktuationer i ränteläget. Val av lämpliga bindningstider görs i samband med lånens förfallodatum och med hänsyn till då gällande ränteläge.

Lånenvillkoren kommer konkurrensutsättas vid varje omförhandling.

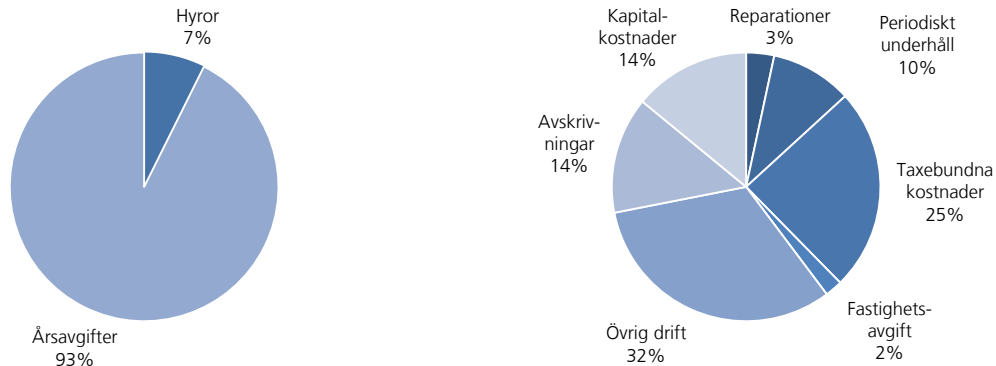
Avsättning för det yttre underhållet sker enligt stadgarna.

Avskrivning av byggnaden sker med hänsyn tagen till amortering och avsättning för framtida yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 617 925	1 160 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 336 664	2 352 173
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 912
Ökning av kortfristiga skulder	0	25 732
	2 336 664	2 391 817
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 514 836	1 612 217
Finansiella kostnader	295 112	322 259
Ökning av kortfristiga fordringar	666	0
Minskning av långfristiga skulder	800 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 135	0
	2 620 749	1 934 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 333 841	1 617 925
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-284 085	457 341

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årlig besiktning av fasad och tak samt säkerhetskontroll invändigt har utförts.
- Fastighetens skyddsrumsförråd har besiktigats av MSB och godkänts.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes av NKG och godkändes.
- Energideklaration har genomförts av Termisk Analys och vår fastighet fick klass E.
- En underhållsplan för fastigheten med rekommenderade åtgärder 10 år framöver har köpts. Underhållsplanen uppdateras årligen och utförs av Svensk Fastighetslogistik AB
- Två små skador på fasaden upptäcktes och åtgärdades av Casab
- En skada på insektsnätet upptäcktes och lagades av Fågelgruppen.
- Vi har upphandlat en ny städfirma: SMART Förvaltning
- Våra fyra portar har slipats och målats om av Nordisk yta.
- I tvättstugan har 2 st tvättmaskiner och en torktumlare bytts ut av Electrolux
- Renovering av tröskel mot gården, port 22, utfördes av NKG.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	732	734	734
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 816	7 087	7 087	7 087
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	105	107	102	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	109	133	150
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	122	437	411
Nettoomsättning (tkr)	2 336	2 334	2 345	2 341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 954 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 464 000	0	0	45 464 000
Upplåtelseavgifter	110 000	0	0	110 000
Fond för yttre underhåll	3 567 408	348 000	-295 363	3 514 771
S:a bundet eget kapital	49 141 408	348 000	-295 363	49 088 771
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 153 949	-348 000	417 390	1 084 559
Årets resultat	231 046	231 046	-122 027	122 027
S:a fritt eget kapital	1 384 995	-116 954	295 363	1 206 586
S:a eget kapital	50 526 403	231 046	0	50 295 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 046
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 501 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-348 000</u>
summa balanserat resultat	1 384 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

207 452

1 592 447

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 336 484	2 333 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	18 200
Summa rörelseintäkter		2 336 664	2 352 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 348	-1 446 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 488	-166 056
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 670	-295 670
Summa rörelsekostnader		-1 810 506	-1 907 887
RÖRELSERESULTAT		526 158	444 286
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 112	-322 259
Summa finansiella poster		-295 112	-322 259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		231 046	122 027
ÅRETS RESULTAT		231 046	122 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	69 701 672	69 997 343
Summa materiella anläggningstillgångar	69 701 672	69 997 343
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 703 472	69 999 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 378 584	1 583 356
Summa kortfristiga fordringar	1 378 584	1 583 416
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	78 586
Summa kassa och bank	0	78 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 378 584	1 662 002
SUMMA TILLGÅNGAR	71 082 056	71 661 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 574 000	45 574 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 567 408	3 514 771
Summa bundet eget kapital		49 141 408	49 088 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 153 949	1 084 559
Årets resultat		231 046	122 027
Summa fritt eget kapital		1 384 995	1 206 586
SUMMA EGET KAPITAL		50 526 403	50 295 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 634 000	20 134 000
Summa långfristiga skulder		13 634 000	20 134 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 500 000	800 000
Leverantörsskulder		84 843	116 018
Skatteskulder		89 562	87 516
Övriga skulder		12 800	12 000
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 448	216 254
Summa kortfristiga skulder		6 921 653	1 231 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 082 056	71 661 145

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 164 877	2 162 367
Hyror garage	171 600	171 600
Öresutjämning	7	6
	2 336 484	2 333 973

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	18 020
Övriga intäkter	180	180
	180	18 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 955	28 949
	Fastighetskötsel beställning	2 499	6 382
	Fastighetskötsel gård beställning	19 830	30 280
	Snöröjning/sandning	713	0
	Städning entreprenad	53 623	61 497
	Städning enligt beställning	981	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 644	8 644
	Sotning	2 634	0
	Hissbesiktning	3 573	0
	Myndighets tillsyn	5 250	0
	Sophantering	1 444	1 419
	Gård	836	1 475
	Serviceavtal	5 660	8 160
	Förbrukningsmateriel	6 484	13 856
	Teleport/hissanläggning	2 500	0
	Brandskydd	0	2 789
		144 626	163 451
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 492	5 821
	Sophantering/återvinning	0	1 379
	Entré/trapphus	0	5 884
	Lås	5 106	26 571
	VVS	6 356	57 402
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 346
	Ventilation	18 175	11 040
	Elinstallationer	0	2 995
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 399	0
	Hiss	28 206	8 691
	Tak	3 125	0
	Fasad	0	21 250
	Fönster	0	1 177
	Skador/klotter/skadegörelse	0	28 127
		71 859	171 683
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	53 254	0
	Tvättstuga	109 352	0
	VVS	0	111 000
	Ventilation	44 846	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	184 363
		207 452	295 363
	Taxebundna kostnader		
	El	76 348	74 936
	Värme	308 905	316 157
	Vatten	62 598	51 701
	Sophämtning/renhållning	65 420	56 227
		513 271	499 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 390	57 108
	Samfällighetsavgift	112 952	98 220
	Kabel-TV	117 869	116 837
	Bredband	1 488	357
		295 699	272 522
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	45 441	44 121
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 348	1 446 161

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	1 215
	Tele- och datakommunikation	8 119	7 881
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	43 819	29 375
	Föreningskostnader	19 400	23 538
	Styrelseomkostnader	30 204	28 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 500
	Förvaltningsarvode	47 568	45 837
	Förvaltningsarvoden övriga	10 400	16 591
	Administration	4 358	3 439
	Konsultarvode	67 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		236 488	166 056
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	295 670	295 670
		295 670	295 670
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 134 043	75 134 043
	Utgående anskaffningsvärde	75 134 043	75 134 043
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 136 700	-4 841 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-295 670	-295 670
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 432 371	-5 136 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 701 672	69 997 343
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	64 000 000	45 000 000
		116 000 000	88 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 000 000	88 000 000
		116 000 000	88 000 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		1 800	1 800	
			1 800	1 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		44 743	44 017	
	Klientmedel hos SBC		1 333 841	1 539 339	
			1 378 584	1 583 356	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		3 514 771	3 260 771	
	Reservering enligt stadgar		348 000	264 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-295 363	-10 000	
	Vid årets slut		3 567 408	3 514 771	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	0	800 000	
	Handelsbanken	1,300 %	4 117 000	4 117 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,440 %	5 750 000	5 750 000	2023-04-30
	Handelsbanken	1,430 %	6 500 000	6 500 000	2020-07-30
	Handelsbanken	1,510 %	3 767 000	3 767 000	2021-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		20 134 000	20 934 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 500 000	-800 000	
			13 634 000	20 134 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 500 000	29 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	42 952	44 176
	Avgifter och hyror	191 496	172 078
		234 448	216 254

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15, 2 2020



Leena Engström
Ledamot



Elin Kristina Forsberg
Ledamot



Per Helge Östen Jansson
Ledamot



Nils Erik Peter Nordén
Ledamot



Kjell Peter Nordqvist
Ledamot



Malte Karl Ragnar Sassner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13, 3 - 2020



Bodil Nordin
Extern revisor



Håkan Ter-Borch
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Danvikskanalen
Org.nr. 716408-3169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danvikskanalen för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Danvikskanalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den 13 mars 2020



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor



Håkan Ter-Borch

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 164 000	2 164 877	2 164 000
Hyror garage	171 000	171 600	171 000
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	180	0
	2 335 000	2 336 664	2 335 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	-29 955	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-2 499	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-18 000	-19 830	-8 000
Snöröjning/sandning	0	-713	0
Städning entreprenad	-64 000	-53 623	-66 000
Städning enligt beställning	0	-981	0
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 644	-10 000
Sotning	0	-2 634	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 573	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-5 250	0
Sopphantering	-1 000	-1 444	0
Gård	-2 000	-836	-1 000
Serviceavtal	-6 000	-5 660	-6 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-6 484	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 500	-3 000
Brandskydd	-3 000	0	-4 000
	-152 000	-144 626	-149 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-123 000	0	-191 000
Tvättstuga	0	-3 492	-150 000
Lås	0	-5 106	0
VVS	0	-6 356	0
Ventilation	0	-18 175	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 399	0
Hiss	0	-28 206	0
Tak	0	-3 125	0
	-123 000	-71 859	-341 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-114 000	-53 254	0
Tvättstuga	0	-109 352	0
Ventilation	0	-44 846	0
	-114 000	-207 452	0
Taxebundna kostnader			
El	-78 000	-76 348	-68 000
Värme	-329 000	-308 905	-315 000
Vatten	-52 000	-62 598	-50 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-65 420	-69 000
	-518 000	-513 271	-502 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-63 390	-67 000
Samfällighetsavgift	-103 000	-112 952	-86 000
Kabel-TV	-122 000	-117 869	-120 000
Bredband	-1 000	-1 488	0
	-286 000	-295 699	-273 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 470	-45 441	-44 000
	-45 470	-45 441	-44 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-8 119	-8 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-43 819	-22 000
Föreningskostnader	-24 000	-19 400	-18 000
Styrelseomkostnader	-28 000	-30 204	-28 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-14 000
Studieverksamhet	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 568	-47 000
Förvaltningsarvoden övriga	-18 000	-10 400	-20 000
Administration	-9 000	-4 358	-9 000
Konsultarvode	0	-67 125	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-179 000	-236 488	-172 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-296 000	-295 670	-296 000
	-296 000	-295 670	-296 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 713 470	-1 810 506	-1 777 000
RÖRELSERESULTAT	621 530	526 158	558 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-325 000	-293 612	-350 000
Övriga räntekostnader	0	-1 500	0
	-325 000	-295 112	-350 000
RESULTAT	296 530	231 046	208 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE