

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Drevvikens Strand
Org nr: 716417-8043

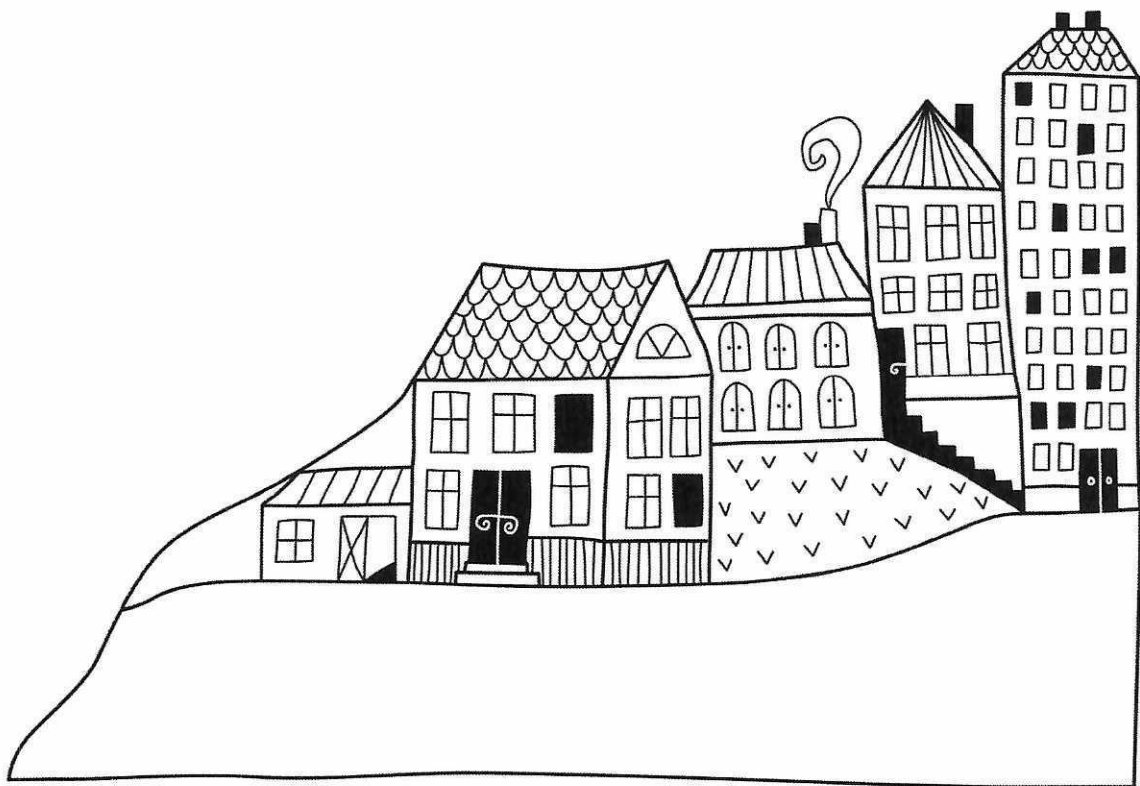


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Drevvikens
Strand får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 1982. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983 och nuvarande stadgar registrerades 2018. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Medlemskap i Riksbyggen

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Medlemsvinst

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 2 300 kronor i återbäring samt 17 136 kronor i utdelning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klangen 1 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus i 1 våning, 53 bostadshus i 2 våningar och 63 bostadshus i 3 våningar innehållande totalt 119 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1982-1983. Fastighetens adress är Klangvägen 1-177 samt Kvintettvägen 1-59.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår bl.a. styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
57	22	40	119

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	112	32

Total tomtarea	34 541 m ²
Total bostadsarea	12 743 m ²

Årets taxeringsvärde	211 526 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	211 526 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
El (nätägare)	Vattenfall AB
El (leverantör)	Luleå Energi AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fiber	Telia
Larmhantering	Securitas
Parkeringsövervakning	Estate Parkering AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex

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 1 243 tkr och planerat underhåll för 2 991 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens nuvarande underhållsplan beräknas på 15 år sikt.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (staket och potthål)	149 tkr
Byte fläktar	202 tkr
Huskropp utvändigt (underhåll tak mm)	953 tkr
Upprustning lekplatser	1 687 tkr
Summa	2 991 tkr

9

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stellan Spångberg	Ordförande	Stämman	2020
Maria Kilinc	Sekreterare	Stämman	2021
Madeleine Bernats	Vice ordförande	Stämman	2020
Jan Liljestedt	Ledamot	Stämman	2021
Elie Saffo	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	Stämman	2021
Suppleant	Stämman	2020
Suppleant	Stämman	2020
Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Hahn	Förtroendevald revisor	Stämman	2020
Per Engzell, Engzell AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020

Revisorssuppleanter

Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Förtroendevald revisorssuppleant	Stämman	2020

Valberedning

Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sammanställande	Stämman	2020
Övrig valberedning	Stämman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ekonomi

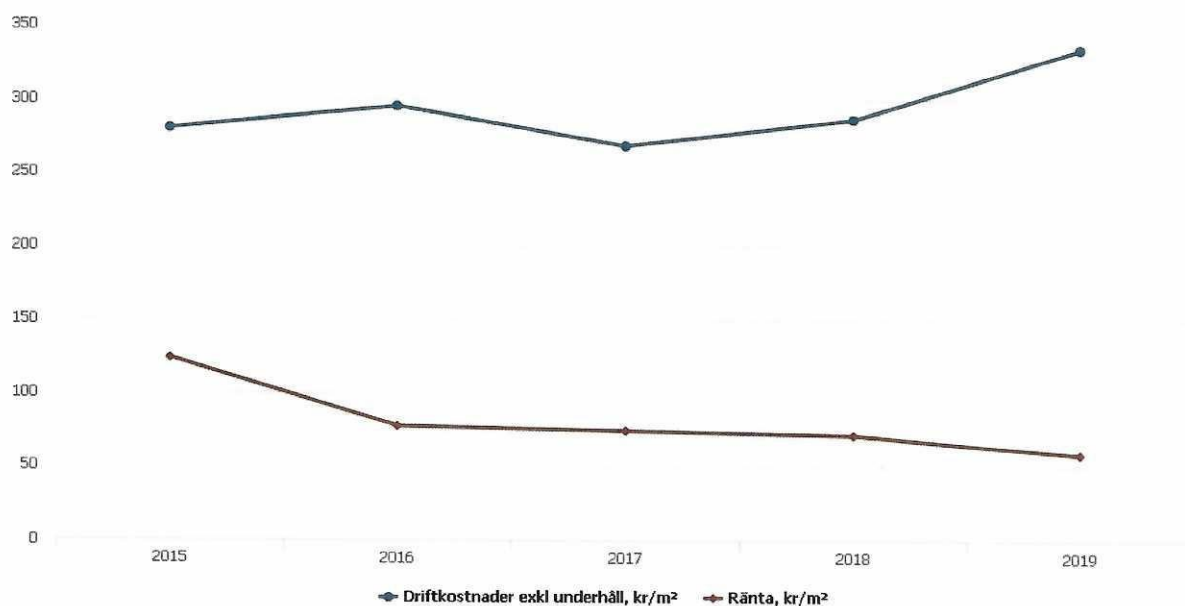
Årets resultat är betydligt lägre än föregående år som följd av att driftkostnaderna ökat, främst avseende underhåll, reparationer och förbrukningsinventarier. Utöver detta är kostnaderna i stort sett oförändrade

I resultatet ingår avskrivningar med 1 036 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -377 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år. Föreningens årsavgift ändrades 2012 då den höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 733	8 716	8 720	8 721	8 712
Resultat efter finansiella poster	-1 413	815	-4 546	1 727	-170
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	196	188	196	126	126
Balansomslutning	70 353	71 580	70 950	75 525	73 813
Soliditet %	11	13	12	18	16
Likviditet %	381	459	308	543	371
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	572	572
Bränsletillägg, kr/m ²	72	72	72	72	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	286	268	295	280
Ränta, kr/m ²	58	71	74	77	123
Underhållsfond, kr/m ²	194	232	171	531	436
Lån, kr/m ²	4 761	4 765	4 768	4 772	4 776



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.

19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 069 922	2 958 709	1 657 128	815 447
Disposition enl. årsstämmobeslut			815 447	-815 447
Reservering underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 990 938	2 990 938	
Årets resultat				-1 413 162
Vid årets slut	4 069 922	2 467 771	2 963 513	-1 413 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 472 576
Årets resultat	-1 413 162
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 990 938
Summa	1 550 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 550 352**

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 733 093	8 715 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	488 607	465 498
Summa rörelseintäkter		9 221 700	9 181 147
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 565 852	-5 261 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 069	-732 445
Personalkostnader	Not 6	-495 717	-461 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 036 176	-1 036 498
Summa rörelsekostnader		-9 925 814	-7 492 146
Rörelseresultat		-704 113	1 689 001
Finansiella poster			
Resultat från andelar i RB Intresseförening		17 136	17 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 344	11 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-743 529	-902 007
Summa finansiella poster		-709 049	-873 553
Resultat efter finansiella poster		-1 413 162	815 447
Årets resultat		-1 413 162	815 447

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 577 951	64 496 365
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	347 366	465 129
Summa materiella anläggningstillgångar		63 925 317	64 961 493
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		64 103 817	65 139 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 163	0
Skattekonto		47 189	54 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 484	80 813
Summa kortfristiga fordringar		170 836	135 375
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 078 729	6 304 987
Summa kassa och bank		6 078 729	6 304 987
Summa omsättningstillgångar		6 249 565	6 440 362
Summa tillgångar		70 353 382	71 580 355

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 069 922	4 069 922
Fond för yttre underhåll		2 467 771	2 958 709
Summa bundet eget kapital		6 537 693	7 028 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 963 514	1 657 128
Årets resultat		-1 413 162	815 447
Summa fritt eget kapital		1 550 352	2 472 576
Summa eget kapital		8 088 046	9 501 207
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 624 985	60 674 985
Summa långfristiga skulder		60 624 985	60 674 985
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000	50 000
Leverantörsskulder		205 033	220 552
Skatteskulder		38 963	88 054
Övriga skulder	Not 16	54 559	69 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 291 796	976 377
Summa kortfristiga skulder		1 640 351	1 404 163
Summa eget kapital och skulder		70 353 382	71 580 355

19

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	100
Garage	Linjär	25
Markförbättringar	Linjär	30
Lekplats	Linjär	20
Traktor	Linjär	10
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 285 531	7 285 537
Hyrer, garage	462 350	453 600
Hyrer, p-platser	70 500	61 800
Bränsleavgifter, bostäder	914 712	914 712
Summa nettoomsättning	8 733 093	8 715 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fiber via Telia	443 760	443 760
Lokalintäkter gemensamhetslokal	16 395	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	28 272	19 748
Inkassointäkter	180	540
Övriga rörelseintäkter	0	1 450
Summa övriga rörelseintäkter	488 607	465 498

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 990 938	-1 616 317
Reparationer	-1 243 184	-644 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-957 831	-929 628
Försäkringspremier	-105 835	-100 736
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 500
Serviceavtal	-23 033	-22 686
Bevakningskostnader	-7 754	-7 377
Snö- och halkbekämpning	-21 151	-18 481
Förbrukningsinventarier	-266 823	-56 187
Fordons- och maskinkostnader	-42 356	-56 562
Vatten	-304 050	-300 232
Fastighetsel	-114 845	-117 628
Uppvärmning	-1 329 784	-1 314 125
Sophantering och återvinning	-106 419	-50 600
Trädgårdsskötsel	-40 778	-29 330
Inre skötsel	-13 369	0
Summa driftkostnader	-7 565 852	-5 261 636

17

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-210 219	-205 213
Fiber via Telia	-436 323	-432 519
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-28 500
Övriga förvaltningskostnader	-84 494	-14 880
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-18 246	-9 900
Föreningens arbetsdag	-10 230	0
Kreditupplysningar	-4 500	-1 065
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 502	-21 795
Telefon och porto	-5 121	-9 859
Medlems- och föreningsavgifter	-5 950	-5 950
Bankkostnader	-3 234	-2 765
Summa övriga externa kostnader	-828 069	-732 445

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön vicevärd	-196 200	-190 950
Arvode snöröjning och trädgårdsarbete	-111 328	-79 796
Styrelsearvoden	-87 000	-71 800
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-4 000	-15 284
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 250	-20 900
Övriga kostnadsersättningar	-670	-881
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-67 769	-81 956
Summa personalkostnader	-495 717	-461 567

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-745 725	-746 000
Avskrivning Markförbättringar	-93 692	-93 744
Avskrivning Lekplats	-58 136	-58 136
Avskrivning Markinventarier	0	5
Avskrivning Garageportar	-20 860	-20 860
Avskrivning Traktor	-111 125	-111 125
Avskrivning Stolpar med strålkastare (parkering)	-6 638	-6 638
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 036 176	-1 036 498

Not 8 Övriga ränteintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 318	11 291
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	27
Summa övriga ränteintäkter	17 344	11 318

Not 9 Räntekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-743 529	-902 007
Summa räntekostnader	-743 529	-902 007

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 634 625	74 634 625
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	521 508	521 508
Markförbättringar	2 272 037	2 272 037
Lekplats	1 162 716	1 162 716
Markinventarier	42 355	42 355
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 133 241	82 133 241

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-15 694 716	-14 948 716
Garageportar	-229 463	-208 603
Markförbättringar	-1 030 848	-937 104
Lekplats	-639 494	-581 358
Markinventarier	-42 355	-42 360
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 636 876	-16 718 141

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-745 725	-746 000
Årets avskrivning garageportar	-20 860	-20 860
Årets avskrivning markförbättringar	-93 692	-93 744
Årets avskrivning lekplats	-58 136	-58 136
Årets avskrivning markinventarier (för hög slutavskrivning fg år)	0	5
Summa årets avskrivningar	-918 413	-918 735

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-18 555 289	-17 636 876
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

63 577 951	64 496 365
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	58 194 184	58 939 909
Mark	3 500 000	3 500 000
Garageportar	271 184	292 045
Markförbättringar	1 147 497	1 241 189
Lekplats	465 086	523 222

Taxeringsvärde småhus	211 526 000	211 526 000
varav byggnader	138 222 000	138 222 000
varav mark	73 304 000	73 304 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Traktor	1 111 250	1 111 250
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	66 379	66 379
Snöslunga	7 500	7 500
Gräsklippare	23 120	23 120
Möbler lokal	29 119	29 119
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 237 368	1 237 368

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Traktor	-666 750	-555 625
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	-45 750	-39 113
Snöslunga	-7 500	-7 500
Gräsklippare	-23 120	-23 120
Möbler lokal	-29 119	-29 119
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-772 240	-654 477

Årets avskrivningar

Traktor	-111 125	-111 125
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	-6 638	-6 638
Summa årets avskrivningar	-117 763	-117 763

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-890 003 -772 240

Restvärde enligt plan vid årets slut

347 366 465 129

Varav

Traktor	333 375	444 500
Stolpar med strålkastare (parkeringen)	13 991	20 629

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
357 st garantikapitalbevis å 500kr i Riksbyggens Intresseförening	178 500	178 500
Summa andra långfristiga fordringar	178 500	178 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 253	25 338
Förutbetalda driftkostnader	1 376	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 848	52 555
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 008	2 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 484	80 813

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	14 180	10 000
Bankmedel	5 060 187	5 042 869
Transaktionskonto	1 004 361	1 252 118
Summa kassa och bank	6 078 728	6 304 987

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	60 674 985	60 724 985
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	60 624 985	60 674 985

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,777%	2020-02-28	7 050 000,00	0,00	7 050 000,00
SWEDBANK	0,98%	2025-08-25	9 782 410,00	50 000,00	9 732 410,00
SWEDBANK	0,82%	2024-08-23	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	0,777%	2020-05-28	7 808 235,00	0,00	7 808 235,00
SWEDBANK	1,80%	2020-12-22	7 050 000,00	0,00	7 050 000,00
SWEDBANK	1,80%	2021-11-25	7 864 430,00	0,00	7 864 430,00
SWEDBANK	0,79%	2023-08-25	10 169 910,00	0,00	10 169 910,00
Summa			60 724 985,00	50 000,00	60 674 985,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 454	20 454
Skuld sociala avgifter och skatter	34 105	48 726
Summa övriga skulder	54 559	69 180

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 000	0
Upplupna räntekostnader	64 803	102 085
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	178 638	0
Upplupna elkostnader	3 954	18 629
Upplupna vattenavgifter	25 686	0
Upplupna värmekostnader	182 428	193 622
Upplupna revisionsarvoden	23 750	33 000
Upplupna styrelsearvoden	27 000	18 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 253	22 824
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	770 285	587 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 796	976 377

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	73 621 300	73 621 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

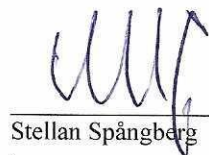
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

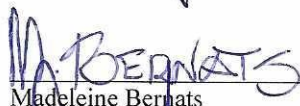
Skickas 2020.03.17
Ort och datum



Stellan Spångberg



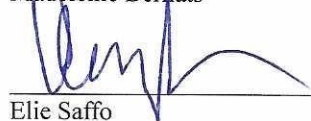
Maria Kilinc



Madeleine Bernats



Jan Liljestedt



Elie Saffo

Vi har lämnat vår revisionsberättelse 2020-05-13



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tomas Hahn
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand, org.nr 716417-8043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. 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 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.

Medrevisorns 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Drevvikens Strand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-17


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Tomas Hahn
Revisor