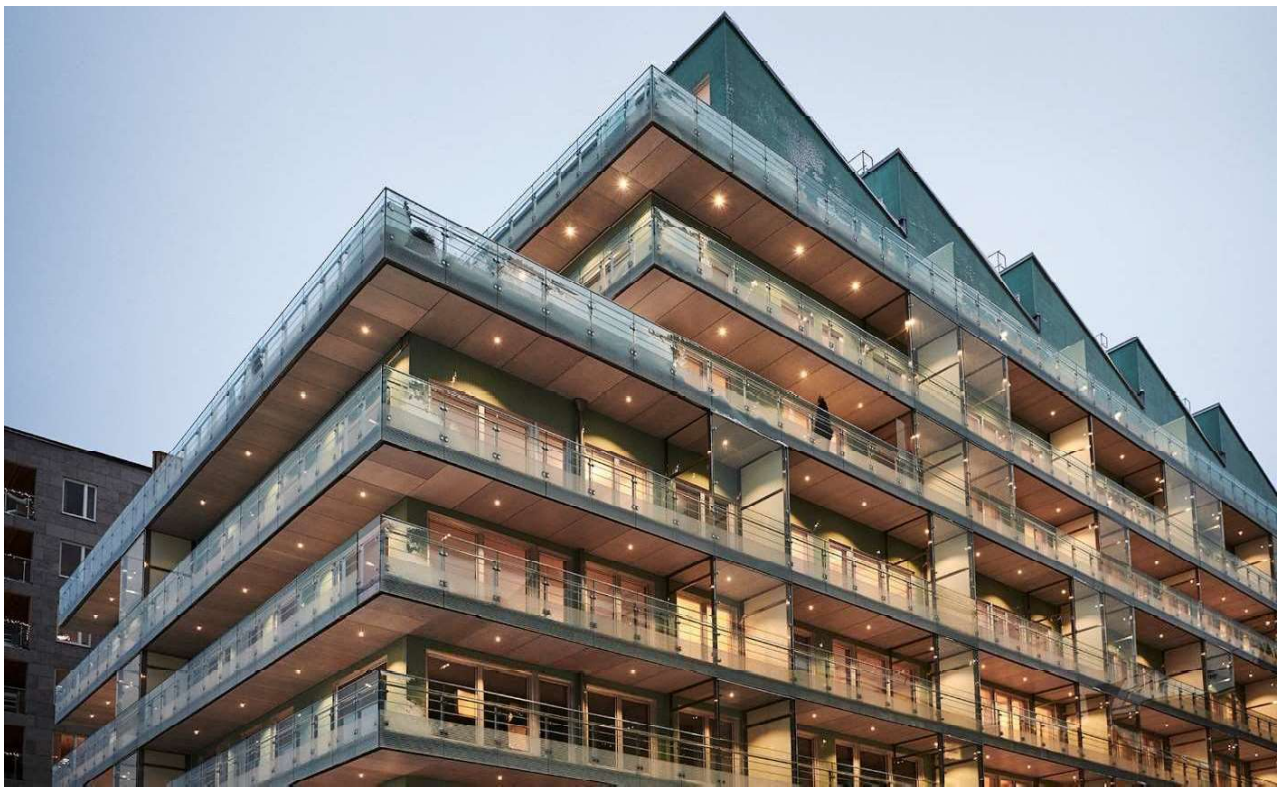

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Djurgårdsvyn
Org nr: 7696318349





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Djurgårdsvyn får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen bildades 2015-12-17 och registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Djurgårdsvyn 2016-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 och Ekonomisk plan registrerades 2021-01-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 648 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Godkänd slutbesiktning ägde rum 2020-12-10
Enligt köpekontraktet skedde avräkning per 2021-07-31

Föreningens ålder är av intresse att veta eftersom en nyare förening med en nyare fastighet har inom de närmre åren mindre underhållsåtgärder men samtidigt oftast ett större lån vars ränta ska betalas. En äldre förening med äldre fastighetshus har ofta underhållsåtgärder som behöver bekostas inom en framtid även om deras lån är mindre.

Fastighetsuppgifter

Föreningen RB BRF Djurgårdsvyn äger fastigheten Koppången 1 som ligger i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ligger RB BRF Djurgårdsvyn, ett miljöklassat hus med 49 lägenheter. Projektet är ritat av Thomas Sandell på Sandellsandberg Arkitekter AB, en av Sveriges mest uppmärksammade arkitekter och formgivare.

Lägenheterna har en omsorgsfullt utvald inredning som till stora delar är specialdesignad av arkitekten. Allt verkställt med stort fokus på detaljer och ett formspråk präglad av medvetna materialval. Resultatet är ett hus som kommer att åldras med värdighet och bara blir vackrare med åren.

Föreningen har tillgång till 25 st p-platser i ett underliggande garage som förvaltas av Koppångens samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen uppfyller energiklass B enligt den senaste **energideklarationen**, och därav uppfyller kraven för **Grönt bolån**. Lägenhetsspekulanter och befintliga medlemmar kan använda klassificeringen för att få ränterabatter på bolån.

Föreningen har ansökt om att få certifieringen miljöbyggnad guld. Verifiering pågår fortfarande, och bedömningen är att projektet uppfyller kraven.



Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal	Total andel av föreningens lån*	Andel av föreningens lån per lägenhetstyp**
58 kvm	1	1 151 382 kr	1 151 382 kr
58 kvm	1	1 100 804 kr	1 100 804 kr
54 kvm	3	3 338 157 kr	1 112 719 kr
54 kvm	2	2 201 609 kr	1 100 804 kr
52 kvm	2	2 182 040 kr	1 091 020 kr
51 kvm	2	2 154 423 kr	1 077 212 kr
41,5 kvm	1	925 951 kr	925 951 kr
2 rum och kök	12	13 054 367 kr	7 559 893 kr
84 kvm	3	4 556 766 kr	1 518 922 kr
78 kvm	6	8 758 934 kr	1 459 822 kr
70,5 kvm	1	1 400 722 kr	1 400 722 kr
3 rum och kök	10	14 716 423 kr	4 379 467 kr
117,5 kvm	1	2 242 008 kr	2 242 008 kr
113,5 kvm	1	1 868 708 kr	1 868 708 kr
104 kvm	1	2 187 800 kr	2 187 800 kr
103,5 kvm	1	1 860 265 kr	1 860 265 kr
91,5 kvm	3	5 110 680 kr	1 703 560 kr
91,5 kvm	1	1 646 591 kr	1 646 591 kr
86,5 kvm	2	3 346 363 kr	1 673 182 kr
4 rum och kök	10	18 262 415 kr	13 182 114 kr
143,5 kvm	1	2 489 296 kr	2 489 296 kr
127,5 kvm	1	2 331 250 kr	2 331 250 kr
105 kvm	1	1 829 177 kr	1 829 177 kr
105 kvm	4	7 692 611 kr	1 923 153 kr
100,5 kvm	8	14 324 658 kr	1 790 592 kr
5 rum och kök	15	28 666 992 kr	10 363 468 kr
120 kvm	2	4 204 850 kr	2 102 425 kr
6 rum och kök	2	4 204 850 kr	2 102 425 kr
Totalt	49	78 905 046 kr	37 587 366 kr

Dubbletterna i tabellen ovan beror på lägenheternas olika andelstal, därav ger detta en asymmetrisk fördelning även fast kvm är densamma.

*Visar hur stor del av föreningens lån tillfaller respektive lägenhetstyp.

**Föreningens beläning bör alltid kontrolleras och beräknas för att veta hur stor del av föreningens lån du indirekt äger, eller kommer att äga och ansvara för som medlem i bostadsrättsföreningen. Här är det viktigt att göra skillnad på att en nyare fastighet i de flesta fall har en högre beläning än en äldre fastighet med anledningen att bostadsrättsföreningen för den äldre fastigheten har i större utsträckning betalat tillbaka sina lån men samtidigt står närmare underhållsåtgärder som bekostas av bostadsrättsföreningen (Din del av bostadsrättsföreningens lån beräknas genom total långfristig skuld*andelstalet.).

Total tomtarea	2 296 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 242 m ²
Lokaler hyresrätt	664 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 664m² och hyrs av Pysslingen Förskola.

Årets taxeringsvärde	301 674 336 kr
<hr/> Föregående års taxeringsvärde	<hr/> 301 674 336 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseförening

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.

Samfällighetsförening och Gemensamhetsanläggning (GA)

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Koppången tillsammans med HSB BRF Broparken 1 samt Fastighets AB Nds 2 (Einar Mattsson). Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar som omfattar garage (GA 1) samt markytor (GA 2) inom området. Föreningens andelsprocent i GA 1 är 45,13 procent och i GA 2 25,57 procent.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Luleå Energi	Elhandel
Ellevio AB	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Ragn-Sells AB	Renhållning
Riksbyggen	Tekniskförvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Drift- och Skötsel
Kone AB	Hiss

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 72 tkr och planerat underhåll för 115 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt underhållsplan med 452 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Luftbehandlingssystem	2023
Övrig Vattenanläggning	2023
Entréer, portar mm.	2025
Ytor med träbeläggningar	2025
Luftbehandlingssystem	2026
Avloppsvattensystem i byggnad	2028
Luftbehandlingssystem	2028
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	2030
Entréer, portar mm.	2030
Planteringsytor	2030
Ytor av sten, tegel, btg-plattor, asfalt	2030
Grusytor	2030
Ytor med träbeläggningar	2030
Inhågnader och inpasseringsanordningar	2030

Föreningens utförda och framtida underhåll bör alltid granskas eftersom dessa kan innebära omfattande ekonomiska åtaganden som bekostas av föreningens medlemmar. Du som medlem eller potentiell medlem i bostadsrättsföreningen bör kontrollera om föreningen har en underhållsinvesteringsplan som sträcker sig helst 30 år framåt i tiden samt en avsättning till framtida underhåll. Vilket denna förening har (kolla tabellen ovan).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Winberg	Ordförande	2024
Åsa Nielsen	Ledamot	2023
Carin Ryttberg	Ledamot	2023
Carl Lagerstedt	Ledamot	2024
Adrian Boivie	Ledamot	2024
Jonas Ervander	Ledamot	2024
Lise Lott Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Holmgren	Suppleant	2023
Kristina Wellius	Suppleant	2023
Farshad Abdi Abbakhshi	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2023
Johanna Barrsveden	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolin Bertlin	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Barrsveden	2023
Magnus Nielsen	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande noterbara händelser skett i föreningen

- 2-årsbesikning ägde rum i månadsskiftet november/december 2022. Resultatet var gott och de mindre åtgärder som påpekades har åtgärdats av Riksbyggen/JM. Värmesystemet noterades ej vara tillräckligt kalibrerat och kalibreringen har sedan pågått under vintern. Återstår att se nu till vintern 23-24 att det fungerar bra nog.
- Årsstämma hölls i mars med stort deltagande (ca 40 personer).
- I samband med årsstämman i mars höjdes månadsavgiften med 5% för att hantera ökade kostnader relaterat till den inflation som varit senaste året och höjda kostnaderna inför kommande år. Med denna ökning har föreningen en god ekonomi och gör ett kassaöverskott (se bifogad balansräkning). Likviditeten har stärkts ytterligare genom återbetalning av feldebiteringar från Riksbyggen.
- Den 7 maj hölls en fixardag med god uppslutning bland medlemmarna. Det oljades, putsades och grävdes på flera ställen så att våra gemensamma ytor blev vårfina.
- Vi har under året haft flertalet möten med Riksbyggens förvaltning då deras åtaganden inte utförts till vår belåtenhet framförallt med avseende på den tid allt tagit och bristen på proaktivitet. Personalrotationen inom förvaltningen har varit stor.
- Ordförandebyte skedde i månadsskiftet augusti-september då Claes Winberg tog över efter Gunnar Holmgren. I samband med detta blev Claes ordinarie styrelseledamot och Gunnar suppleant.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 660	5 593	892
Rörelsens intäkter	6 277	5 919	79 954
Resultat efter finansiella poster	-1 517	-776	76 400
Årets resultat	-1 517	-985	59 674
Resultat exklusive avskrivningar	2 131	2 663	62 410
Balansomslutning	620 058	640 572	669 101
Soliditet %	87	84	69
Likviditet %	137	98	76
Lån, kr/kvm totalyta	16 083	16 377	16 607
Räntekänslighet %	28	17	0

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Visar föreningens förmåga att betala dom kortsiktigt skulder.

Räntekänslighet: Visar hur stor del av omsättningen som finansierar föreningens räntekostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	482 525 000	904 000	58 769 808	-985 238
Disposition enl. årsstämmobeslut			-985 238	985 238
Reservering underhållsfond		1 241 000	-1 241 000	
Årets resultat				-1 516 658
Vid årets slut	482 525 000	2 145 000	56 543 570	-1 516 658

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	58 688 570
Årets resultat	-1 516 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna*	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 000
Summa	55 930 912

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 55 930 912

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

*Fond för yttre underhåll speglar ej föreningens avsättning till framtida underhåll och är enbart en bokföringspost som kan användas för att försköna årets resultat och behöver därför inte granskas särskilt noga.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 660 280	5 592 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	616 520	326 045
Summa rörelseintäkter		6 276 800	5 918 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 803 155	-1 429 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 881	-482 503
Personalkostnader	Not 6	-103 450	-104 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 647 957	-3 647 957
Summa rörelsekostnader		-6 059 444	-5 663 790
Rörelseresultat		217 356	254 967
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	490	2 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 199	277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 748 704	-1 033 679
Summa finansiella poster		-1 734 015	-1 031 050
Resultat efter finansiella poster		-1 516 658	-776 083
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 8	0	-209 155
Årets resultat		-1 516 658	-985 238



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	615 898 119	619 546 075
Summa materiella anläggningstillgångar		615 898 119	619 546 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	24 500	24 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 500	24 500
Summa anläggningstillgångar		615 922 619	619 570 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 468	0
Övriga fordringar	Not 11	707 423	19 721 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 016	58 872
Summa kortfristiga fordringar		780 907	19 780 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 354 371	1 221 168
Summa kassa och bank		3 354 371	1 221 168
Summa omsättningstillgångar		4 135 278	21 001 746
Summa tillgångar		620 057 897	640 572 322



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	482 525 000	482 525 000	
Fond för yttre underhåll	1 241 000	904 000	
Summa bundet eget kapital	483 766 000	483 429 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	57 447 570	58 769 808	
Årets resultat	-1 516 658	-985 238	
Summa fritt eget kapital	55 930 912	57 784 570	
Summa eget kapital	539 696 912	541 213 570	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	52 618 570	53 554 099
Summa långfristiga skulder		52 618 570	53 554 099
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 286 477	26 791 346
Leverantörsskulder		49 275	6 502
Skatteskulder	Not 14	546 319	18 052 602
Övriga skulder	Not 15	1 000	238 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	859 344	715 379
Summa kortfristiga skulder		27 742 415	45 804 653
Summa eget kapital och skulder		620 057 897	640 572 322



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 516 658	-776 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 647 957	3 647 957
Skatt som belastar årets resultat	0	-209 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 131 298	2 662 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	18 999 671	23 998 520
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-17 557 368	-40 952 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 573 601	-14 291 519
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 440 398	-65 970 483
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	79 380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 440 398	13 409 517
Årets kassaflöde	2 133 203	-882 002
Likvidamedel vid årets början	1 221 168	2 103 170
Likvidamedel vid årets slut	3 354 371	1 221 168
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 756 286	2 700 000
Hyror, förråd	10 800	0
Hyror, lokaler	1 864 720	1 712 596
Hyror, garage	600 000	584 135
Uppvärmning, bostäder	11 990	8 641
Vattenavgifter	82 193	67 817
Elavgifter	227 618	212 969
Debiterad fastighetsskatt	106 673	306 555
Summa nettoomsättning	5 660 280	5 592 713



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Gemensamhetslokal	7 200	0
Fakturerade kostnader	0	77 078
Elstöd	177 388	0
Övriga rörelseintäkter	431 932	248 967
Summa övriga rörelseintäkter	616 520	326 045

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-115 000	0
Reparationer	-71 821	-104 083
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-284 623	-266 743
Samfällighetsavgifter	-241 183	-221 024
Försäkringspremier	-68 768	-63 615
Återbäring från Riksbyggen	4 900	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 244	0
Serviceavtal	-8 353	0
Obligatoriska besiktningar	-12 285	-12 285
Bevakningskostnader	0	-15 307
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 025	-3 056
Snö- och halkbekämpning	-49 749	-83 918
Förbrukningsinventarier	-7 434	-10 286
Vatten	-100 875	-54 003
Fastighetsel	-673 806	-491 667
Uppvärmning	-33 476	-51 616
Sophantering och återvinning	-57 011	-54 811
Förvaltningsarvode drift	-68 403	-1 306
Summa driftskostnader	-1 803 155	-1 429 320



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-411 935	-398 022
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-23 750
Övriga försäljningskostnader	-300	0
Övriga förvaltningskostnader	-26 096	-13 910
Kreditupplysningar	-201	-475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 741	-17 206
Telefon och porto	-1 184	-984
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 450
Bankkostnader	-2 754	-2 505
Övriga externa kostnader	-34 421	-23 202
Summa övriga externa kostnader	-504 881	-482 503

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-74 300	-80 644
Arvode till valberedning	-3 700	-1 360
Sociala kostnader	-25 450	-22 007
Summa personalkostnader	-103 450	-104 011

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Riksbyggen andelsutdelning	490	2 352
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	490	2 352



Not 8 Skatt på årets resultat

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Statlig inkomstskatt	0	-209 155
Summa skatt på årets resultat	0	-209 155

Avser skatt på bidraget från SBG-fonden om 78 Mkr.

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	437 930 000	437 930 000
Mark	188 000 000	188 000 000
	625 930 000	625 930 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 383 925	-2 735 968
-----------	------------	------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 647 957	-3 647 957
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 031 882	-6 383 925
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	615 898 119	619 546 075
Byggnader	427 898 118	431 546 075
Mark	188 000 000	188 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	275 000 000	275 000 000
Lokaler	21 800 000	21 800 000

Totalt taxeringsvärde

	301 674 336	301 674 336
varav byggnader	161 200 000	161 200 000
varav mark	135 600 000	135 600 000
Del av garage (51/113)	4 874 336	4 874 336

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar -RB Garantikapitalandelar, 49st a'500kr	24 500	24 500
Summa andra långfristiga fordringar	24 500	24 500

Riksbyggens Garantikapitalandelar 49st a'500kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	666 991	17 986 525
Momsfordringar	40 432	1 793
Andra kortfristiga fordringar	0	1 733 388
Summa övriga fordringar	707 423	19 721 706

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 782	21 205
Förutbetalda driftkostnader	4 095	4 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 942	33 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198	197
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 016	58 872

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	78 905 047	80 345 445
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 504 740	-1 504 740
Nästa års låneomsättning, långfristiga skulder (exklusive amortering*)	-24 781 737	-25 286 606
Långfristig skuld vid årets slut	52 618 570	53 554 099

*Amortering på 257 368 kr redovisas på raden ovan. Detta för att ge en mer lättbegriplig bild av föreningens amortering.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,642%	2023-10-28	25 543 974	504 869	25 039 105
SWEDBANK	1,230%	2024-10-25	25 543 971	193 029	25 350 942
SWEDBANK	1,520%	2026-10-23	29 257 500	742 500	28 515 000
Summa			80 345 445	1 440 398	78 905 047

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 25 543 974 kr (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	838 000
Beräknad inkomstskatt	0	16 935 026
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	546 319	279 576
Summa skatteskulder	546 319	18 052 602

Skatt på SBG-bidraget om 78 Mkr.

Not 15 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga skulder	0	238 824
Mottagna depositioner (Garagesändare)	1 000	0
Summa övriga skulder	1 000	238 824

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 089	24 948
Upplupna räntekostnader	115 984	7 837
Upplupna elkostnader	42 392	13 580
Upplupna vattenavgifter	21 526	31 347
Upplupna värmekostnader	1 850	3 007
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	83 400	79 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 759	44 894
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	496 345	485 366
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 344	715 379

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	81 474 000	81 474 000

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

Ort och datum

Claes Winberg

Åsa Nielsen

Jonas Ervander

Carin Ryttberg

Carl Lagerstedt

Adrian Boivie

Lise Lott Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Johanna Barrsveden
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557508166225

Dokument

Årsredovisning 22-23

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2024-01-09 10:17:43 CET (+0100) av Philip Lorentzon (PL)

Färdigställt 2024-01-17 09:37:07 CET (+0100)

Initierare

Philip Lorentzon (PL)

Riksbyggen

philip.lorentzon@riksbyggen.se

Signerare

Claes Winberg (CW)

RB Brf Djurgårdsvyn

claes.winberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Ulrik Winberg"

Signerade 2024-01-10 10:50:10 CET (+0100)

Åsa Nielsen (ÅN)

RB Brf Djurgårdsvyn

Asa.nielsen@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA WENDT NIELSEN"

Signerade 2024-01-09 11:13:42 CET (+0100)

Jonas Evander (JE)

RB Brf Djurgårdsvyn

jonas.evander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Axel Evander"

Signerade 2024-01-09 13:19:52 CET (+0100)

Carin Rytberg (CR)

RB Brf Djurgårdsvyn

carinrytberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Charlotta Rytberg"

Signerade 2024-01-09 16:28:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508166225

Carl Lagerstedt (CL)
RB Brf Djurgårdsvyn
lagerstedt.carl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL LAGERSTEDT"
Signerade 2024-01-10 10:39:32 CET (+0100)

Adrian Boivie (AB)
RB Brf Djurgårdsvyn
adrianboivie@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Adrian August Boivie"
Signerade 2024-01-12 16:06:10 CET (+0100)

Lise Lott Nilsson (LLN)
LiseLott.Nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Doris Lise Lott Nilsson"
Signerade 2024-01-10 10:06:11 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-01-16 16:47:44 CET (+0100)

Johanna Barrsveden (JB)
johanna.barrsveden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA TORNEBÄCK BARRSVEDEN"
Signerade 2024-01-17 09:37:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508166225

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Djurgårdsvyn, org.nr 769631-8349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Djurgårdsvyn för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Djurgårdsvyn för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 revisionsd 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 extern 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den externa 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 externa 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 datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Johanna Barrsveden
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557508683520

Document

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Main document
2 pages
Initiated on 2024-01-16 16:53:39 CET (+0100) by Philip Lorentzon (PL)
Finalised on 2024-01-16 19:58:38 CET (+0100)

Initiator

Philip Lorentzon (PL)
Riksbyggen
philip.lorentzon@riksbyggen.se

Signatories

Per Engzell (PE)
Engzells Revisionsbyrå AB
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2024-01-16 16:59:29 CET (+0100)

Johanna Barrsveden (JB)
johanna.barrsveden@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA TORNEBÄCK BARRSVE DEN"
Signed 2024-01-16 19:58:38 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

