

Årsredovisning

för

Brf Djurgårdsstaden 1

769623-4702

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 augusti 2013.

Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 29 februari 2012 Abisko Hanson AB, org nr 556821-6432, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Abisko 3. Abisko Hanson AB överlät den 29 februari 2012 tomträtten till fastigheten Abisko 3 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten. Bostadsrättsföreningen har under 2013 avyttrat aktierna i Abisko Hanson AB.

Bostadsrättsföreningen har uppfört två flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 6 våningar samt källarvåning och 2 trapphus på fastigheten Abisko 3. Totala boytan är 2 807 kvm. Byggnaderna finns på adresserna Fågelhundsgatan 10 och Högviltsgatan 8 i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

Under 2012 startade uppförande av byggnaderna. Byggprojektet genomfördes som totalentreprenad av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Inflyttning har skett under första och andra kvartalet 2014.

Entreprenören överlämnade driften till föreningen den 1 juli 2014. Före detta datum har samtliga intäkter och kostnader belastat entreprenören.

Byggnadens anskaffningskostnad är 175 068 000 kronor vilket finansieras genom lån och insatser från medlemmar.

Brf Djurgårdsstaden 1 har vid inflyttning 18 garageplatser. 12 av dessa parkeringsplatser förvaltas av Samfälligheten Abisko och 6 ligger under föreningens egen del i kvarteret.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

NH

Gemensamhetsanläggningar och blivande gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med fastigheterna Abisko 1, 2, 4 och 5.

GA1. Består av ett garage gemensamt med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA2. Gård och avfallshantering med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA3. Sopsugsanläggning, gemensam med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden.

GA1 och GA2 förvaltas genom Samfälligheten Abisko tillsammans med nedanstående fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Andelstal
Abisko 1	22,70 %
Abisko 2	23,10 %
Abisko 3	17,60 %
Abisko 4	15,90 %
Abisko 5	20,70 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Nybyggda bostäder är från och med 2013 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 000 000 kr och markvärdet är 31 000 000 kr. Taxeringen avser byggnad under nyuppförande.

Tomträtt

Fastigheten Abisko 3 i Stockholm upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden är 627 773 kronor per år och är fast till och med 2021-12-31.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Byggnadsfirma Viktor Hanson AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2016-03-11.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 juni 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 647 kr/kvm boyta per år. Utöver detta debiteras avgift för bredband samt för tappvarmvatten och el efter förbrukning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm boyta. Avsättningen ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Första avsättningen kommer att ske för verksamhetsåret 2015.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2014 haft följande sammansättning:

Nils Hanson	Ordförande
Elisabeth Angard-Levander	Sekreterare
Kevin Asgari	Kassör
Victoria Rogstrand Nyqvist	Ledamot
Lars Mårtensson	Ledamot
Elisabeth Suzuki	Suppleant
Magnus Hallberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Izabella Hallberg, sammankallande
Martin Gemvik

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 medlemmar. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens planerade underhåll

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nybyggd år 2014. Styrelsen har inget planerat underhåll.

04

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning	1 837	0
Resultat efter finansiella poster	-706	0
Avskrivning	-853	0
Resultat exkl avskrivningar	146	0
Soliditet (%)	88,55	2,70
Skuldränta (%)	3,52	0,00
Fastighetslån/kvm	6 804	0
Årsavgift/kvm	647	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet. Justerad för del av år.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-706 488
behandlas så att i ny räkning överföres	-706 488

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

NH

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 837 421	0
Summa rörelseintäkter		1 837 421	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 070 868	0
Övriga externa kostnader	3	-107 773	0
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-13 142	0
Avskrivningar	5, 6	-852 634	0
Summa rörelsekostnader		-2 044 417	0
Rörelseresultat		-206 996	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 955	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 447	0
Summa finansiella poster		-499 492	0
Resultat efter finansiella poster		-706 488	0
Årets resultat		-706 488	0

NH

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	5	44 177 943	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		44 177 943	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	124 490 979	0
Pågående nyanläggningar	7	0	98 224 843
Summa materiella anläggningstillgångar		124 490 979	98 224 843
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	5 546 444	5 018 444
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 546 444	5 018 444
Summa anläggningstillgångar		174 215 366	103 243 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 233	0
Övriga fordringar	9	707 640	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	413 244	156 943
Summa kortfristiga fordringar		1 122 117	156 943
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	188 612
Summa kassa och bank		0	188 612
Summa omsättningstillgångar		1 122 117	345 555
SUMMA TILLGÅNGAR		175 337 483	103 588 842

12/

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	2 800 000
Summa bundet eget kapital		155 968 000	2 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-706 488	0
Summa fritt eget kapital		-706 488	0
Summa eget kapital		155 261 512	2 800 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 074 768	47 555 375
Övriga skulder		0	46 238 000
Summa långfristiga skulder		19 074 768	93 793 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 000	0
Leverantörsskulder		59 824	0
Skatteskulder		362 524	138 524
Övriga skulder	13	19 858	6 856 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	542 997	0
Summa kortfristiga skulder		1 001 203	6 995 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 337 483	103 588 842
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12/

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	1 420 572	0
Hyror garage	222 238	0
Bredband	63 245	0
Vatten, debiterad på medlemmar	43 771	0
El, debiterad på medlemmar	87 595	0
	1 837 421	0

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	26 400	0
Städ	36 658	0
Inköp av parkeringstjänster	12 150	0
Gemensamhetsanläggning	106 271	0
Hissreparationer	3 102	0
El	171 972	0
Värme	89 282	0
Vatten och avlopp	38 160	0
Försäkringskostnader	19 647	0
Tomträttsavgäld	470 829	0
Kabel-tv	685	0
Avräkning entreprenör per 2014 06 30	95 712	0
	1 070 868	0

14

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt		
Porto	14 500	0
Revisionsarvode	1 402	0
Ekonomisk förvaltning	21 195	0
Bankkostnader	39 147	0
Juridisk konsultation	1 728	0
Övriga poster	21 781	0
	8 021	0
	107 774	0

Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode		
Sociala avgifter	10 000	0
	3 142	0
	13 142	0

Not 5 Tomträtt

	2014	2013
Omklassificeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	0
	44 399 943	0
Årets avskrivningar	-222 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 000	0
Utgående redovisat värde	44 177 943	0

Not 6 Byggnader

	2014	2013
Inköp		
Omklassificeringar	27 901 952	0
Investeringsmoms	98 224 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 005 182	0
	125 121 613	0
Årets avskrivningar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-630 634	0
	-630 634	0
Utgående redovisat värde	124 490 979	0

NY

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 224 843	46 986 843
Omklassificeringar	-98 224 843	51 238 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	98 224 843

Not 8 Andelar i intresseföretag

Abisko Samfällighetsförening. 717913-2233, 17,60 %.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 018 444	6 648 818
Inköp	528 000	5 018 444
Omklassificeringar		-6 648 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 546 444	5 018 444
Utgående redovisat värde	5 546 444	5 018 444

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	140 372	0
Avräkningskonto förvaltare	567 135	0
Momsfordran	133	0
	707 640	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	4 698	0
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	15 336	0
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	23 000	0
Upplupna elavgifter på medlemmar	47 000	0
Garagehyror redovisade av samfällighet	22 950	0
Garagehyror enl redovisning från samfällighet	141 238	0
Ränteintäkter från samfällighet	2 079	0
	413 244	156 943

12/1

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 800 000		
Ökning av insatskapital	85 636 000	67 532 000	
Årets resultat			-706 488
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	-706 488

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Langivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	3,07	2015-04-01	4 773 172
Nordea	3,26	2016-04-01	4 773 172
Nordea	3,56	2017-04-01	4 773 172
Nordea	4,18	2019-04-01	4 771 252
avgår kortfristig del			-16 000
			19 074 768

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till Viktor Hanson AB	19 858	0
Skuld till N Hanson	0	6 700 000
Skuld till AB Nynäs City	0	156 943
	19 858	6 856 943

121

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	141 081	0
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	3 142	0
Förutbetalda avgifter och hyror	151 476	0
Uppvärmning, december	30 126	0
El, december	24 501	0
Vatten	35 000	0
Reserverad kostnad i samfälligheten	106 271	0
Reserverad teknisk förvaltning	26 400	0
Reserverat revisionsarvode	15 000	0
	542 997	0

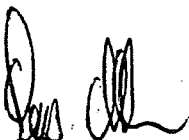
Stockholm



Nils Hanson
Ordförande



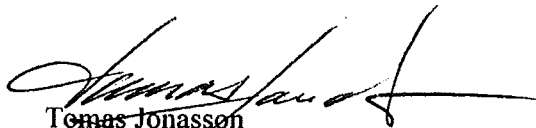
Elisabeth Angard-Levander



Lars Mårtensson

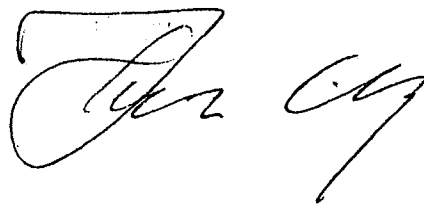
Min revisionsberättelse har lämnats

9/3-2015

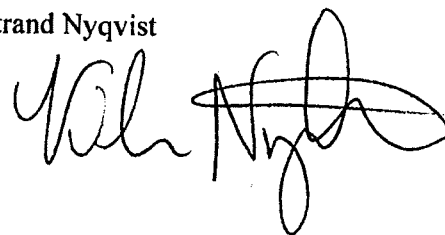


Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev revisionsbyrå AB

Kevin Asgari



Victoria Rogstrand Nyqvist



Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse-

Till föreningsstämman i Brf Djurgårdsstaden 1 org.nr. 769623-4702

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Djurgårdsstaden 1, för år 2014

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

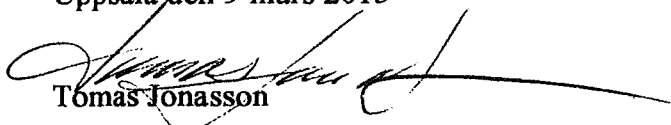
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 9 mars 2015


Tomas Jonasson

Godkänd revisor