

Original

Årsredovisning
för
Brf Djurgårdsstaden 1

769623-4702

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 2013-08-19.

Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2012-02-29 Abisko Hanson AB, org nr 556821-6432, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Abisko 3. Abisko Hanson AB överlät 2012-02-29 tomträtten till fastigheten Abisko 3 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underpris- överlåtelse, 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.

Lägenhetsfördelning

11 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
<u>10 st</u>	5 rum och kök
30 st	

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.

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, GA2 och GA3 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 103 758 000 kr, varav byggnadsvärde 63 758 000 kr och markvärde 40 000 000 kr. Värdeår är 2014.

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 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-06-24.

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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-26 haft följande sammansättning:

Magnus Hallberg	Ordförande
Katarina Adebäck	Ledamot
Kevin Asgari	Ledamot
Björn Haggren	Ledamot
Yun Cheng	Ledamot
Martin Gemvik	Suppleant

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

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Izabella Hallberg
Stefan Pearson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av bostadsrättsföreningens lån placerades om 170401 till 0,59 % ränta under ett år. Omdragning/ombyggnad av VA (vatten och avlopp) är färdigställt samt har besiktats. Har resulterat i väsentligt mindre belastning på pumpgroppen. Ytterligare ett cykelrum har installerats i hus 1 och är tillgängligt med tagg. Uppställningsbeslag har monterats i dörrar till samtliga cykelrum för att kunna ställa upp dörrarna till cykelrummen vid passering. Cykelrummen har också rensats från cyklar som saknade ägare. Hemsidan har gjorts om och flyttats till en annan domän för att bättre passa vår Brf-behov.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (55) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur förening vid 3 (7) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 186	2 190	2 222	1 837
Resultat efter finansiella poster	-1 684	-1 519	-1 504	-706
Avskrivningar	-1 705	-1 705	-1 705	-853
Resultat exkl avskrivningar	21	186	201	146
Soliditet (%)	88,67	88,74	88,61	88,55
Skuldränta (%)	2,03	2,76	3,20	3,52
Fastighetslån kr/Kvm	6 698	6 703	6 761	6 804
Årsavgift kr/kvm	647	647	647	647

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000	70 000	-2 280 810	-1 519 447	152 237 743
Disposition av föregående års resultat:			70 000	-1 589 447	1 519 447	0
Årets resultat					-1 683 917	-1 683 917
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	140 000	-3 870 257	-1 683 917	150 553 826

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 870 257
årets förlust	-1 683 917
	-5 554 174

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 000
i ny räkning överföres	-5 624 174
	-5 554 174

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

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 185 558	2 189 560
Summa rörelseintäkter		2 185 558	2 189 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 589 662	-1 302 637
Övriga externa kostnader	4	-103 296	-102 388
Personalkostnader	5	-26 199	-21 982
Avskrivningar	6, 7	-1 760 732	-1 760 732
Summa rörelsekostnader		-3 479 889	-3 187 739
Rörelseresultat		-1 294 331	-998 179
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 586	-521 412
Summa finansiella poster		-389 586	-521 268
Resultat efter finansiella poster		-1 683 917	-1 519 447
Årets resultat		-1 683 917	-1 519 447

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	42 845 943	43 289 943
Summa immateriella anläggningstillgångar		42 845 943	43 289 943
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	126 142 691	127 459 423
Summa materiella anläggningstillgångar		126 142 691	127 459 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		168 988 634	170 749 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 406	2 473
Övriga fordringar	9	486 668	497 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	306 891	302 696
Summa kortfristiga fordringar		796 965	802 856
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442	0
Summa kassa och bank		2 442	0
Summa omsättningstillgångar		799 407	802 856
SUMMA TILLGÅNGAR		169 788 041	171 552 222

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		140 000	70 000
Summa bundet eget kapital		156 108 000	156 038 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 870 257	-2 280 811
Årets resultat		-1 683 917	-1 519 447
Summa fritt eget kapital		-5 554 174	-3 800 258
Summa eget kapital		150 553 826	152 237 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 786 818	18 796 060
Summa långfristiga skulder		18 786 818	18 796 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 621	18 000
Leverantörsskulder		97 326	95 364
Skatteskulder		15 160	14 830
Övriga skulder	12	11 975	9 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	309 315	381 051
Summa kortfristiga skulder		447 397	518 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 788 041	171 552 222

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 683 917	-1 519 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		7 469	-214 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		84 284	26 404
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-933	-1 675
Förändring av kortfristiga fordringar		1 325	-14 003
Förändring av leverantörsskulder		1 962	-48 724
Förändring av kortfristiga skulder		-73 313	-19 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 325	-57 908
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-9 242	-164 783
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 242	-164 783
Årets kassaflöde		4 083	-222 691
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		419 215	641 906
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		423 298	419 215

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 815 288	1 815 288
Reducering årsavgift	0	-1 941
Hyror bilplatser	106 175	102 823
El för elbil	3 000	1 750
Kabel-TV och bredband	80 864	80 640
Elavgifter	114 967	111 378
Vattenavgifter	65 264	77 628
Fakturerat medlem	0	1 995
	2 185 558	2 189 561

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	32 897	25 080
Trädgårdsskötsel	278	1 243
Städkostnader	45 999	52 628
Hisskostnader	2 563	2 488
Inköp av parkeringstjänster	15 927	15 423
Gemensamhetsanläggning	22 459	49 817
Reparationer	22 139	21 997
Planerat underhåll Läsare på cykelrum	20 625	0
Planerat underhåll Ombyggnad VA	175 000	0
Fastighetsel	246 286	240 170
Uppvärmning	181 055	183 728
Vatten och avlopp (En del av kostn för 2016 togs 2015)	69 061	16 685
Försäkringskostnader	42 306	40 050
Tomträttsavgäld	627 772	627 772
Kabel-tv	47 624	20 794
Bredband	24 170	0
Förbrukningsinventarier	6 327	1 390
Förbrukningsmaterial	7 175	3 371
	1 589 663	1 302 636

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	7 580	7 580
Porto	2 069	2 530
Föreningsgemensamma kostnader	4 149	2 500
Revisionsarvode	12 699	15 389
Ekonomisk förvaltning	60 442	58 607
Bankkostnader	2 300	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 660	0
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	0	7 020
Övriga poster	9 396	6 762
	103 295	102 388

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	19 999	19 319
Sociala avgifter	6 200	2 663
	26 199	21 982

Not 6 Tomträtter

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Ingående avskrivningar	-1 110 000	-666 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 554 000	-1 110 000
Utgående redovisat värde	42 845 943	43 289 943

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	125 121 613
Omklassificeringar, Abisko samfällighetsförening	0	5 546 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Ingående avskrivningar	-3 208 634	-1 891 902
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 525 366	-3 208 634
Utgående redovisat värde	126 142 691	127 459 423

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Abisko Samfällighetsförening, 717913-2233, 17,60 %

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 546 444
Omklassificeringar, omfört till byggnad	0	-5 546 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	22 500	29 639
Avräkningskonto förvaltare	420 855	419 215
Avräkning Abisko SFF	43 313	43 313
Kreditfaktura för fastighetsskötsel	0	5 520
	486 668	497 687

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	25 600	27 264
Upplupna elavgifter på medlemmar	46 900	49 582
Upplupna garagehyror från Q-park	27 000	23 323
Fastighetsförsäkring	10 704	10 194
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	16 375	14 587
Kabel-tv	2 104	6 357
Bredband	13 410	2 130
Medlemskap Bostadsrätterna	0	4 660
Fastighetsskötsel	7 855	7 656
	306 891	302 696

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,59	2018-04-03	4 760 109	4 764 896
Nordea	4,18	2019-04-01	4 757 534	4 762 561
Nordea	1,30	2020-03-18	4 671 252	4 671 252
Nordea	1,40	2021-03-17	4 611 544	4 615 351
avgår kortfristig del			-13 621	-18 000
			18 786 818	18 796 060

Förfaller senar än fem år: 18 732 334 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsredovisning okt-dec 2017	5 775	5 293
Sociala avgifter på styrelsearvoden	6 200	3 882
	11 975	9 175

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	63 201	98 627
Styrelsearvoden	20 000	19 999
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	26 830	26 676
Fjärrvärme	28 511	26 782
Reserverad kostnad i samfälligheten	0	35 379
Städning	7 500	0
Reparationer	0	3 070
Parkeringsadministration	4 050	3 499
Förutbetalda hyror och avgifter	144 223	152 019
	309 315	381 051

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av bostadsrättsföreningens lån skall placeras om 180401.

Vid samma tidpunkt som omplaceringen av lånet kommer amortering att göras. I linje med föreningens långsiktiga plan kommer amorteringar att fortsätta årligen när utrymme finns.

Föreningen har engagerat en ny städfirma, KEAB-gruppen, för våra fastigheter med början i januari 2018.

Stockholm *2018-03-01*



Magnus Hallberg
Ordförande



Kevin Asgari



Katarina Adebäck



Björn Haggren



Yun Cheng

Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 april 2018*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor