

# Årsredovisning

för

## Brf Djurgårdsstaden 1

769623-4702

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 2017-12-31.

### Teknisk förvaltning

Föreningen hade fram till 2016-08-31 avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Byggnadsfirma Viktor Hanson AB. Avtal är nu tecknat 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. Avsättningen ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-04-13 haft följande sammansättning:

Kevin Asgari	Ordförande
Elisabeth Angard-Levander	Sekreterare, flyttat och avgått i september 2016
Katarina Adebäck	Kassör, representant i samfällighet
Magnus Hallberg	Ledamot
Björn Haggren	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, sammankallande  
Fredrik Wennstam

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ett av bostadsrättsförenings lån amorterades med 150.000,00 och placerades om 160401 till 1,4% ränta under fem år.

Avtalet med Q-park omförhandlades till bättre villkor med start 2016-04-01.

Styrelsen har under året arbetat med att försökt finna en lösningen på vårt VA-problem (vatten och avlopp).

Ett nytt avtal har tecknats med SBC avseende teknisk förvaltning.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (56) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur förening vid 7 (4) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 190	2 222	1 837	0
Resultat efter finansiella poster	-1 519	-1 504	-706	0
Avskrivningar	-1 705	-1 705	-853	0
Resultat exkl avskrivningar	186	201	146	0
Soliditet (%)	88,74	88,61	88,55	2,70
Skuldränta (%)	2,76	3,20	3,52	0,00
Fastighetslån kr/Kvm	6 703	6 761	6 804	0
Årsavgift kr/kvm	647	647	647	0

#### 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		-706 488	-1 504 322	153 757 190
Disposition av föregående års resultat:			70 000	-1 574 322	1 504 322	0
Årets resultat					-1 519 447	-1 519 447
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	70 000	-2 280 810	-1 519 447	152 237 743

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 280 811
årets förlust	-1 519 447
	<b>-3 800 258</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	70 000
	-3 870 258
	<b>-3 800 258</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 189 560	2 222 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 189 560</b>	<b>2 222 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 302 637	-1 297 156
Övriga externa kostnader	4	-102 388	-92 475
Personalkostnader	5	-21 982	-23 231
Avskrivningar	6, 7	-1 760 732	-1 705 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 187 739</b>	<b>-3 118 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-998 179</b>	<b>-895 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 412	-609 122
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 268</b>	<b>-608 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 519 447</b>	<b>-1 504 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 519 447</b>	<b>-1 504 322</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	43 289 943	43 733 943
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>43 289 943</b>	<b>43 733 943</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	127 459 423	123 229 711
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 459 423</b>	<b>123 229 711</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	0	5 546 444
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>5 546 444</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 749 366</b>	<b>172 510 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 473	798
Övriga fordringar	9	497 687	716 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	302 696	294 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>802 856</b>	<b>1 011 408</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>802 856</b>	<b>1 011 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 552 222</b>	<b>173 521 506</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		70 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 038 000</b>	<b>155 968 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 280 811	-706 488
Årets resultat		-1 519 447	-1 504 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 800 258</b>	<b>-2 210 810</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>152 237 742</b>	<b>153 757 190</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 796 060	18 960 843
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 796 060</b>	<b>18 960 843</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	18 000	16 000
Leverantörsskulder		95 364	144 088
Skatteskulder		14 830	231 250
Övriga skulder	12	9 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	381 051	412 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>518 420</b>	<b>803 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 552 222</b>	<b>173 521 506</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 519 447	-1 504 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 705 268
Förändring skatteskuld/fordran		-214 881	-22 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 404</b>	<b>178 866</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 675	435
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 003	75 852
Förändring av leverantörsskulder		-48 724	84 264
Förändring av kortfristiga skulder		-19 910	-150 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-57 908</b>	<b>188 697</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-164 783	-113 925
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-164 783</b>	<b>-113 925</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-222 691</b>	<b>74 772</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		641 906	567 135
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>419 215</b>	<b>641 907</b>

## 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

	2016	2015
Årsavgifter	1 815 288	1 815 288
Reducering årsavgift	-1 941	0
Hyror bilplatser	102 823	108 000
El för elbil	1 750	0
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	111 378	152 089
Vattenavgifter	77 628	60 063
Fakturerat medlem	1 995	0
Preliminär utdelning från samfälligheten	0	6 267
	<b>2 189 561</b>	<b>2 222 347</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	25 080	33 271
Trädgårdsskötsel	896	1 743
Kostnader i samband med städdagar	0	726
Städkostnader	52 628	47 153
Hisskostnader	2 488	2 416
Inköp av parkeringstjänster	15 423	16 200
Gemensamhetsanläggning	49 817	59 924
Reparationer	21 997	16 923
Trädgård och utemiljö	347	1 147
Fastighetsel	240 170	219 970
Uppvärmning	183 728	150 479
Vatten och avlopp	16 685	48 372
Försäkringskostnader	40 050	39 413
Tomträttsavgäld	627 772	627 772
Kabel-tv	20 794	18 867
Förbrukningsinventarier	1 390	12 210
Förbrukningsmaterial	3 371	570
	<b>1 302 636</b>	<b>1 297 156</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	7 580	7 250
Porto	2 530	2 128
Föreningsgemensamma kostnader	2 500	3 496
Revisionsarvode	15 389	8 770
Ekonomisk förvaltning	58 607	61 220
Bankkostnader	2 000	2 000
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	7 020	0
Övriga poster	6 762	7 611
	<b>102 388</b>	<b>92 475</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	19 319	18 000
Sociala avgifter	2 663	5 231
	<b>21 982</b>	<b>23 231</b>

#### Not 6 Tomträtter

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 399 943</b>	<b>44 399 943</b>
Ingående avskrivningar	-666 000	-222 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 110 000</b>	<b>-666 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 289 943</b>	<b>43 733 943</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	125 121 613	125 121 613
Omklassificeringar, Abisko samfällighetsförening	5 546 444	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 668 057</b>	<b>125 121 613</b>
Ingående avskrivningar	-1 891 902	-630 634
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 261 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 208 634</b>	<b>-1 891 902</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 459 423</b>	<b>123 229 711</b>

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

**Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**  
Abisko Samfällighetsförening, 717913-2233, 17,60 %

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 546 444	5 546 444
Omklassificeringar, omfört till byggnad	-5 546 444	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>5 546 444</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 546 444</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	29 639	31 178
Avräkningskonto förvaltare	419 215	641 906
Avräkning Abisko SFF	43 313	43 313
Kreditfaktura för fastighetsskötsel	5 520	0
Momsfordran	0	133
	<b>497 687</b>	<b>716 530</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	27 264	16 000
Upplupna elavgifter på medlemmar	49 582	67 000
Garagehyror från Qpark	23 323	22 950
Fastighetsförsäkring	10 194	9 468
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	14 587	15 430
Kabel-tv	6 357	6 289
Bredband	2 130	0
Medlemskap Bostadsrätterna	4 660	0
Fastighetsskötsel	7 656	0
	<b>302 696</b>	<b>294 080</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	3,26	2016-04-01	0	4 769 236
Nordea	3,56	2017-04-01	4 764 896	4 769 236
Nordea	4,18	2019-04-01	4 762 561	4 767 119
Nordea	1,30	2020-04-01	4 671 252	4 671 252
Nordea	1,40	2021-03-17	4 615 351	0
avgår kortfristig del			-18 000	-16 000
			<b>18 796 060</b>	<b>18 960 843</b>

Förfaller senar än fem år: 18 724 060 kronor.

### Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsredovisning nov-dec 2017	5 293	0
Sociala avgifter på styrelsearvoden	3 882	0
	<b>9 175</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	98 627	119 780
Styrelsearvoden	19 999	20 000
Sociala avgifter	0	6 284
Revision	15 000	12 000
Fastighetsel	26 676	22 206
Fjärrvärme	26 782	22 380
Vatten- och avlopp	0	63 000
Reserverad kostnad i samfälligheten	35 379	10 000
Reparationer	3 070	0
Parkeringsadministration	3 499	0
Förutbetalda avgifter och hyror	152 019	136 485
	<b>381 051</b>	<b>412 135</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Fortsatt arbete med att lösa VA problem.

Ett nytt jouravtal har tecknats med SBC.

April 2017 skall ett av våra lån omplaceras.

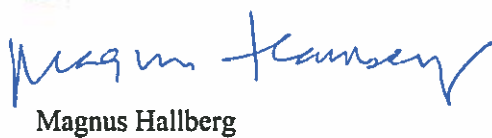
Stockholm 2017-03-20



Kevin Asgari  
Ordförande



Katarina Adebäck  
Katarina Adebäck



Magnus Hallberg  
Magnus Hallberg



Björn Hallgren  
Björn Hallgren  
Hallgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2017



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor