

# Årsredovisning 2020

## Brf Djurgårdsstaden 1

Org nr 769623-4702

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

## Ordlista

### Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholms Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen äger tomträtten Abisko 3.

Föreningens byggnader består av två flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 6 våningar samt källarvåning och 2 trapphus på fastigheten Abisko 3. Totala boarean (BOA) är 2 807 kvm. Byggnaderna har adresserna Fågelhundsgatan 10 och Högviltsgatan 8 i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

Föreningen har 18 garageplatser. 12 av dessa parkeringsplatser förvaltas av Samfälligheten Abisko och 6 ligger under föreningens egen del i kvarteret.

#### 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	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### 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.

S.B

N.G

KA

R

R

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet år 2019 är 126 705 000 kr, varav byggnadsvärde 70 705 000 kr och markvärde 56 000 000 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 AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum.

#### Hissavtal

Föreningen har tecknat avtal med Kone Care avseende hiss-service t o m 2022-02-13.

#### 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.

S.B.

N.G.  
KA



### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Peter Magnusson	Ordförande som avlidit under året.
Kevin Asgari	Kassör
Per Håkansson	Ledamot, ny ordförande.
Nina Gemvik	Ledamot
Bilis Stavros	Suppleant
Patrik Vilhemson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (6) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisor

Tomas Ericson  
Borev Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Johan Simonsson  
Stefan Pearson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser att rapportera.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 4 (1) medlemmar tillträtt samt 4 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 170	2 194	2 218	2 186
Resultat efter finansiella poster	-1 416	-1 494	-1 546	-1 684
Avskrivningar	-1 761	-1 761	-1 761	-1 705
Resultat exkl avskrivningar	345	267	215	21
Soliditet (%)	88,66	88,73	88,68	88,67
Skuldränta (%)	1,35	1,09	1,87	2,03
Fastighetslån kr/Kvm	6 513	6 523	6 620	6 698
Årsavgift kr/kvm	647	647	647	647

S.B.

N.G.  
KA

Z  
P

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 boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea 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	280 000	-7 239 957	-1 494 285	147 513 758
Disposition av föregående års resultat:			70 175	-1 564 460	1 494 285	0
Årets resultat					-1 415 973	-1 415 973
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 436 000</b>	<b>67 532 000</b>	<b>350 175</b>	<b>-8 804 417</b>	<b>-1 415 973</b>	<b>146 097 785</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 804 418
årets förlust	-1 415 973
	<b>-10 220 391</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	70 175
	-10 290 566
	<b>-10 220 391</b>

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

S.B.

N-G.  
KA

2

PS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 169 969	2 194 113
Övriga rörelseintäkter		2 428	6 846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 172 397</b>	<b>2 200 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 424 562	-1 596 610
Övriga externa kostnader	4	-111 783	-108 706
Personalkostnader	5	-39 426	-24 067
Avskrivningar		-1 760 732	-1 760 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 336 503</b>	<b>-3 490 115</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 164 106</b>	<b>-1 289 156</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 867	-205 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 867</b>	<b>-205 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 415 973</b>	<b>-1 494 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 415 973</b>	<b>-1 494 285</b>

S.B.

N.G.  
LT


<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	41 513 943	41 957 943
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>41 513 943</b>	<b>41 957 943</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 192 495	123 509 227
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 192 495</b>	<b>123 509 227</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>163 706 438</b>	<b>165 467 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		450	0
Övriga fordringar	8	762 555	479 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	311 737	304 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 074 742</b>	<b>784 239</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 197	3 197
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 197</b>	<b>3 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 077 939</b>	<b>787 436</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 784 377</b>	<b>166 254 606</b>

S.B.

N.G.

KA





<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		350 175	280 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 318 175</b>	<b>156 248 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 804 418	-7 239 958
Årets resultat		-1 415 973	-1 494 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 220 391</b>	<b>-8 734 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>146 097 784</b>	<b>147 513 757</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 663 490	18 295 927
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 663 490</b>	<b>18 295 927</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 618 007	13 686
Leverantörsskulder		50 770	90 656
Skatteskulder		14 100	14 630
Övriga skulder		11 531	11 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	328 695	314 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 023 103</b>	<b>444 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 784 377</b>	<b>166 254 606</b>

S.B.  
N.G.  
KA

R  
PA

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 415 973	-1 494 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		-530	12 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>344 229</b>	<b>278 973</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-450	0
Förändring av kortfristiga fordringar		15 605	-11 565
Förändring av leverantörsskulder		-39 886	-22 075
Förändring av kortfristiga skulder		4 618 596	10 857
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 938 094</b>	<b>256 190</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-4 632 437	-271 801
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 632 437</b>	<b>-271 801</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>305 657</b>	<b>-15 611</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		439 280	454 892
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		744 937	439 281

S.B.  
A.G.  
KA

Z  
RA

## 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 och tomträtt 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 815 288	1 815 288
Hyror bilplatser	110 543	109 120
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	108 033	125 329
Vattenavgifter	55 465	63 736
	<b>2 169 969</b>	<b>2 194 113</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	33 720	33 198
Trädgårdsskötsel	523	0
Städkostnader	50 268	54 493
Hyra av entrémattor	12 339	2 044
Hisskostnader	16 557	14 575
Inköp av parkeringstjänster	16 581	13 667
Gemensamhetsanläggning	26 377	29 053
Reparationer	32 418	53 896
Hissreparationer	3 016	10 554
Fastighetsel	250 153	296 692
Uppvärmning	186 469	203 103
Vatten och avlopp	61 506	68 574
Underhåll portar	0	41 469
Försäkringskostnader	29 022	45 354
Tomträttsavgäld	627 772	627 772
Kabel-tv	23 138	27 250
Bredband	53 681	53 742
Förbrukningsinventarier	0	17 350
Förbrukningsmaterial	1 023	3 824
	<b>1 424 563</b>	<b>1 596 610</b>

S.B.  
N.G.  
KA

Z  
OH

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	7 050	7 050
Porto	2 898	2 057
Föreningsgemensamma kostnader, föreningsmöten	0	3 360
Revisionsarvode	13 815	13 232
Ekonomisk förvaltning	65 049	66 837
Bankkostnader	3 190	2 080
Juridisk konsultation	4 336	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 850	4 760
Övriga poster	10 597	9 330
	<b>111 785</b>	<b>108 706</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	20 000
Sociala avgifter	9 426	4 067
	<b>39 426</b>	<b>24 067</b>

#### Not 6 Tomträtter

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 442 000	-1 998 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 886 000</b>	<b>-2 442 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 513 943</b>	<b>41 957 943</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 668 057</b>	<b>130 668 057</b>
Ingående avskrivningar	-7 158 830	-5 842 098
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 475 562</b>	<b>-7 158 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 192 495</b>	<b>123 509 227</b>

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

S.B.  
N.G.  
KA



### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 444	9 444
Avräkningskonto förvaltare	741 740	436 083
Övrig fordran	11 371	33 863
	<b>762 555</b>	<b>479 390</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	24 503	26 357
Upplupna elavgifter på medlemmar	45 961	47 064
Upplupna garagehyror från Q-park	27 635	27 635
Fastighetsförsäkring	16 176	11 550
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	16 385	17 040
Bredband	15 521	13 410
Medlemskap Bostadsrätterna	0	4 850
Fastighetsskötsel	8 613	0
	<b>311 737</b>	<b>304 849</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,00	2022-03-16	4 713 308	4 738 808
Nordea	0,55	2020-04-03	0	4 299 330
Nordea	1,30	2020-03-18	0	4 671 252
Nordea	1,40	2021-03-17	4 597 607	4 600 223
Nordea	0,93	2025-04-16	4 671 252	0
Nordea	0,93	2025-04-16	4 299 330	0
			<b>18 281 497</b>	<b>18 309 613</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 618 007	13 686

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 618 007 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 31 940 kr (ingår i lån som förfaller)

S.B. N.G.  
KAT

Z  
RA

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	28 475	17 680
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	31 904	21 614
Fjärrvärme	23 981	26 129
Reserverad kostnad i samfälligheten	7 761	20 000
Städning	4 189	4 189
Vatten	18 035	17 192
Parkeringsadministration	4 145	4 145
Förutbetalda hyror och avgifter	174 079	168 187
Reparationer	1 125	0
	<b>328 694</b>	<b>314 136</b>


**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Stockholm 1/5-21

  
Per Håkansson  
Ordförande

Stavros Bilis


  
Stavros Bilis

  
Kevin Asgari

Nina Gemvik



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07

  
Tomas Ericson  
Ansvarig revisor