



ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät lägenheterna till medlemmarna den 15 maj 1997. Fastigheten är Djurgårdseken 4 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten har 19 bostadsrättslägenheter med en total yta på 1 215 m².

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-15.

Elsa Ericsson	ordförande
Henric Uhrbom	kassör
Magdalena William	sekreterare
Johan Ackerman	ledamot
Lars Dahlström	suppleant
Tomas Karlsson	suppleant

Styrelsen har under året hållit tretton (13) protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 11 824 kr (föregående år 11 626 kr) exkl sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB. Revisionskostnad om 16 000 kr avseende räkenskapsåret 2020 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mia Fant och Claes Sörstedt.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 4 med adress Torphagsvägen 6, Stockholm. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1935 innehåller 19 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 215 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k/kv	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	7	2	4	1	19
S:a yta	166	327	158	442	122	1 215

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 35 400 000 kr (föreg år 35 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	13 400	0	13 400
Mark	22 000	0	22 000
Summor	35 400	0	35 400

Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 95 tkr (föregående år ca 43 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 248 tkr (107 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerade underhållsarbeten

Sedan förra årets beslut om förstudie har flera diskussioner om hur detta skulle genomföras förts i styrelsen och föreningsmöte har hållits. Nu har föreningen kommit överens och styrelsen beslutat att: Steg 1, förstudie med bl.a inventering av samtliga lägenheters bad, kök och toalett samt övriga utrymmen där det finns stammar, alternativa upplägg för genomförande, kalkyler, olika finansieringsalternativ samt kostnadsfördelning lägenhetsinnehavare/förening, kommer att upphandlas av och genomföras med hjälp av extern projektledning. Steg 2 inleds med extra stämma där föreningen har att ta ställning till och besluta vägval enligt förstudien.

Extra stämma hölls i februari 2021 och stämman röstade med minst $\frac{3}{4}$ majoritet ja till styrelsens förslag att återställa till Nivå 1 Bas och med minst enkel majoritet samt enligt paragraf 40 i föreningens stadgar till att bifalla förslaget att föreningen övertar medlemmarnas underhållsansvar under ombyggnadstiden. För att kunna starta renoveringen i år pågår samtal med de tre som röstade nej till återställandenivån. Förhoppningen är att hitta en lösning och komma igång samt slutföra renoveringen under 2021.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna.

Fastighetsstädning har ombesörjts av av Straxclean.

Sedan december 2013 är alla medlemmar anslutna till bredband via Stockholms Stadsnät för 155 kronor per månad.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 4 435 549 kr (4 471 681 kr).

Uttagna och ställda panter 4 810 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-27.

Föreningens e-post är djurgardseken4@gmail.com

M E D L E M S I N F O R M A T I O N

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 19 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29	29
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28	29

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	983 724	952 794	860 004	860 004
Resultat efter finansiella poster	76 336	164 127	47 823	147 662
Balansomslutning	10 005 227	9 964 693	9 824 743	9 807 621
Kassa och bank	1 243 897	1 052 832	799 423	628 103
Soliditet	54%	53%	53%	52%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta*	3 651	3 680	3 710	3 740
Skuldkvot**	4,5	4,6	5,2	5,3
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	781	781	679	679
Uppvärmning kr/m ² tot-yta, ca	80	119	126	105
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	361	338	267	300

* Belåning. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra

** Jämförelse föreningens skulder i förhållande till omsättning (intäkter) dvs förmågan att hantera skulderna. Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2019-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	6 028 200	287 613	- 1 249 134	164 127	5 330 806
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			212 653	- 212 653		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 89 125	89 125		
Balanseras i ny räkning				164 127	- 164 127	
Årets resultat					76 336	76 336
Belopp vid årets utgång	100 000	6 028 200	411 141	- 1 208 535	76 336	5 407 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 208 535
Årets resultat	76 336
Summa	- 1 132 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	212 653
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 248 475
Balanseras i ny räkning	- 1 096 377
Summa	- 1 132 199

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	983 724	952 794
Övriga rörelseintäkter		<u>3 324</u>	<u>11 664</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		987 048	964 458
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 732 448	- 591 144
Personalkostnader	3	- 15 539	- 15 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 114 255</u>	<u>- 138 659</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 862 242	- 745 081
<i>Rörelseresultat</i>		124 806	219 377
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 48 470</u>	<u>- 55 250</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 48 470	- 55 250
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		76 336	164 127
<i>Årets resultat</i>		76 336	164 127

HO *EE JA* *MP*

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 12	8 665 945	8 769 762
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>63 611</u>	<u>74 049</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 729 556	8 843 811
Summa anläggningstillgångar		8 729 556	8 843 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	2 192	47 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>29 582</u>	<u>20 951</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		31 774	68 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>1 243 897</u>	<u>1 052 832</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 243 897	1 052 832
Summa omsättningstillgångar		1 275 671	1 120 882
SUMMA TILLGÅNGAR		10 005 227	9 964 693

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 128 200	6 128 200
Fond för yttre underhåll		<u>411 141</u>	<u>287 613</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 539 341	6 415 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 208 535	- 1 249 134
Årets resultat		<u>76 336</u>	<u>164 127</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 132 199	- 1 085 007
SUMMA EGET KAPITAL		5 407 142	5 330 806
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>4 435 549</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	4 435 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	4 435 549	36 132
Leverantörsskulder		34 224	19 407
Skatteskulder	10	1 543	1 080
Övriga skulder		7 261	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>119 508</u>	<u>141 719</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 598 085	198 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 005 227	9 964 693

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Beläningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 106 200 kr motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället reservering till fonden göras enligt denna. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel		200 år
Fastighetsförbättringar 2000	Nytt sop- och cykelrum, nytt pannrum, tot ca 488 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2004	Nya balkonger inkl räcken, ca 480 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2007	Byte tappvattenstammar 400 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2008	Ventilationsarbeten, 50 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2013	Fibernät, 123 tkr	10 år

Fastighetsförbättringar 2014	Bergvärme, ca 1 105 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2015	Renovering terrasser ca 540 tkr	40 år
Fastighetsförbättringar 2016	Terrassdörrar, ca 55 tkr	40 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	948 384	917 454
Bredbandsavgifter	35 340	35 340
Summa	983 724	952 794

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	11 864	10 200
Hisstillsyn	7 510	10 993
Elavgifter belysning o uppvärmning	123 528	185 831
Vatten	28 882	27 514
Städning	36 094	36 000
Renhållning hushållssopor	15 496	17 589
Renhållning grovsopor	0	1 032
Löpande reparationer fastigheten	95 659	43 154
Övriga fastighetskostnader	1 142	0
Fastighetsavgift	27 151	26 163
Fastighetsförsäkring	43 947	30 704
Bredband	<u>36 077</u>	<u>35 340</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	427 350	424 520
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	33 480	33 200
Revision	15 675	16 100
Övriga förvaltningskostnader	5 559	6 246
Bankavgifter	<u>1 909</u>	<u>3 408</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	56 623	58 954
<i>Summa driftskostnader</i>	483 973	483 474
<i>Underhållskostnader</i>		
Brandsäkerhetsåtgärder, inkl löp. kontroll (2019)	0	18 545
LED-belysning trapphus (2019)	0	64 575
Energideklaration (2019)	0	11 875
Projektledning stambyte	148 313	12 675
Takmålning	<u>100 162</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	248 475	107 670
Summa	732 448	591 144

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	11 824	11 626
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	11 824	11 626
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 715 (0)	3 652 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 539	15 278

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 900 111	10 900 111
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	10 900 111	10 900 111
Ingående avskrivningar	- 2 130 349	- 2 002 128
Årets avskrivningar	<u>- 103 817</u>	<u>- 128 221</u>
Utgående avskrivningar	- 2 234 166	- 2 130 349
Redovisat värde	8 665 945	8 769 762

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	13 400 000	13 400 000
Mark	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
Summa	35 400 000	35 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 499	132 663
Inköp	<u>0</u>	<u>26 836</u>
Utgående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Ingående avskrivningar	- 85 450	- 75 012
Årets avskrivningar	<u>- 10 438</u>	<u>- 10 438</u>
Utgående avskrivningar	- 95 888	- 85 450
Redovisat värde	63 611	74 049

Not 6 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Saldo skattekonto	2 192	2 299
Fordran på medlem för självrisk (år 2018)	0	44 800
Summa	2 192	47 099

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Stadsnät, bredband per mars	8 835	8 835
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 420	0
Försäkring värmepump per 23 okt	1 909	1 665
Fastighetsförsäkring per april	14 418	10 451
Summa	29 582	20 951

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 243 897	1 052 832
Summa	1 243 897	1 052 832

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2021-03-04 90 d	21 132	1 991 799	2 012 931
Stadshypotek	0,95	2021-01-15 90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,05	2021-09-30 2 år	7 500	725 625	733 125
Stadshypotek	1,00	2021-09-30 1 år	7 500	718 125	725 625
Summa			36 132	4 435 549	4 471 681
varav långfristig del				0	4 435 549
varav kortfristig del				4 435 549	36 132

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	13%	13%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 651	3 680

Not 10 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2018	0	25 403
Beslutad fastighetsavgift 2019	0	26 163
Beräknad fastighetsavgift 2020	27 151	0
Inbetald preliminärskatt	- 25 608	- 50 486
Summa	1 543	1 080

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	32 258	33 143
Upplupen bankavgift	377	349
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	8 081	7 532
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	0	15 278
Upplupen räntekostnad	4 082	5 226
Förutbetalda avgifter	58 710	64 191
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	119 508	141 719

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 810 000	4 810 000
Summa ställda säkerheter	4 810 000	4 810 000

Stockholm den 6 / 5 2021.



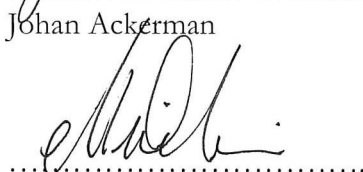
.....
Elsa Ericsson
Ordförande



.....
Henric Uhrbom



.....
Johan Ackerman



.....
Magdalena William

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021.



.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

RESULTATBUDGET (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	948,4	948,4	948,4	917,4	824,7	824,7	824,7
Bredbandsavgifter	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3	35,3
Övriga intäkter (arrende)	3,3	3,3	3,3	11,7	2,9	2,9	2,9
S:a intäkter	987,0	987,0	987,0	964,4	862,9	862,9	862,9
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö, gård	-32,5	-11,9	-32,5	-10,2	-0,1	-4,5	0
Hisstillsyn	-8,0	-7,5	-8,0	-11,0	-6,6	-9,8	-5,6
Elavgifter bel. o värme	-150,0	-123,5	-208,0	-185,8	-198,3	-162,9	-152,1
Sotning	0	0	0	0	0	0	-3,4
Vatten	-29,0	-28,9	-28,0	-27,5	-27,1	-25,9	-24,7
Städning	-38,0	-36,1	-38,0	-36,0	-32,3	-32,9	-35,1
Renhållning hushållssopor	-20,0	-15,5	-18,0	-17,6	-13,9	-16,2	-15,7
Renhållning grovsopor	-2,5	0	-2,5	-1,0	-2,3	-1,9	-1,7
Löpande reparationer fastighet	-55,0	-95,7	-55,0	-43,1	-43,0	-23,9	-27,3
Övr fastighetskostnader	-5,0	-1,1	-5,0	0	0	-0,6	-1,2
Fastighetsavgift	-27,7	-27,2	-27,2	-26,2	-25,4	-25,0	-24,1
Fastighetsförsäkring	-45,0	-43,9	-38,8	-30,7	-27,4	-25,3	-24,1
Bredband	-36,0	-36,1	-36,0	-35,3	-35,3	-35,3	-35,3
Förvaltning	-34,0	-33,5	-34,0	-33,2	-32,4	-32,0	-31,5
Styrelsearvoden inkl soc avg	-15,6	-15,5	-15,5	-15,3	-15,0	-28,8	0,0
Revision	-16,0	-15,7	-16,0	-16,1	-16,8	-15,4	-15,4
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-5,5	-10,0	-6,2	-9,3	-5,9	-6,3
Bankavgifter	-1,9	-1,9	-1,9	-3,4	-3,4	-3,4	-3,3
S:a driftskostnader	-526,2	-499,5	-574,4	-498,6	-488,6	-449,7	-406,8
Driftsresultat	460,8	487,5	412,6	465,8	374,3	413,2	456,1
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0,0
Räntekostnader	-45,0	-48,5	-55,8	-55,3	-49,9	-49,3	-48,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-45,0	-48,5	-55,8	-55,3	-49,9	-49,3	-48,2
Kassaflöde från driftsverksamhet	415,8	439,0	356,8	410,5	324,4	363,9	407,9
Underhållskostnader	0	-248,5	0	-107,7	-121,9	-41,4	-187,1
Resultat före avskrivningar	415,8	190,5	356,8	302,8	202,5	322,5	220,8
Avskrivningar	-114,2	-114,2	-114,2	-138,7	-154,6	-174,9	-171,6
Redovisat resultat	301,6	76,3	242,6	164,1	47,9	147,6	49,2

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Djurgårdseken 4

Org.nr 769600-8296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djurgårdseken 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor