

Årsredovisning 2020

Brf Djurgårdseken 6

Org nr 769625-8198

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



r1UVIqJou-B1WIVIqkj0

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 Djurgårdseken 6, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 6 i Stockholms kommun bildades och registrerades hos Bolagsverket den 30 januari 2013.

Föreningen är ett 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 11 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen bildades den 30 januari 2013 och förvärvade fastigheten Djurgårdseken 6 via förvärv av samtliga aktier i DJE Fastighets AB den 4 juni 2015. Föreningen disponerar tomtmark och byggnad med beteckningen Djurgårdseken 6. Markareal för tomten uppgår till 1 616 kvm. Fastigheten består av ett flerfamiljhus med källare/entréplan samt tre våningar innehållande 14 st bostadslägenheter. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 055 kvm. Föreningen har två garage vars area uppgår till 30 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 7 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal avseende ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med BK fastighetsservice gällande fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Georg Öqvist Anne Klemsdal Ki Andersson Indra Motiejunite Stefan Skoglund Robin Westerlund	utträtt januari 2021 utträtt januari 2021
Suppleant	Jakob Soori	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB med Martin Sjöberg som huvudansvarig revisor.

Arvoden

Föreningsstämman beslutade att arvoden inte ska betalas ut till styrelsen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 maj 2015.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 592 kr/kvm BOA per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 30 471 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 737 000 kr och markvärdet är 18 734 000 kr. Värdeår är 1935.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not nio.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Takrenoveringen påbörjades november 2020, och i samband med detta tog föreningen upp ett lån för att täcka delar av kostnaderna
- Stamspolning med inspektion utfördes under året
- Trots Corona hade vi anpassad städdag både vår och höst med god uppslutning
- En lägenhet har hyrts ut i andra hand under året
- Vi har haft en arborist som har gjort en bedömning av träden på tomten. Inga åtgärder behövdes
- Vi har påbörjat ett projekt med en berså på baksidan
- Utomhusmöbler har inhandlats
- Vi har bytt låssystem för entré och bakdörren, och installerat porttelefon och gått över till elektroniska nyckelbrickor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (24) medlemmar. Under året har 3 st medlemmar tillträtt samt 6 st medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 st överlåtelser.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	686	677	678	694
Resultat efter finansiella poster	-1 362	-41	-52	-20
Soliditet (%)	85,32	86,28	86,30	86,22
Balansomslutning	43 781	44 875	44 912	45 008
Skuldränta (%)	2,19	2,09	2,31	2,31
Fastighetslån kr/kvm	5 651	5 673	5 696	5 703
Årsavgifter kr/kvm	592	592	592	592

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.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 875 000	144 409	-261 217	-40 635	38 717 557
Disposition av föregående års resultat:		91 413	-132 048	40 635	0
Årets resultat				-1 362 167	-1 362 167
Belopp vid årets utgång	38 875 000	235 822	-393 265	-1 362 167	37 355 390

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-393 265
årets förlust	-1 362 167
	-1 755 432

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	91 413
i ny räkning överföres	-1 846 845
	-1 755 432

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	686 112	677 112
Övriga rörelseintäkter		3 284	16 087
Summa rörelseintäkter		689 396	693 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 623 556	-313 290
Övriga externa kostnader	4	-110 516	-108 087
Avskrivningar		-186 776	-186 776
Summa rörelsekostnader		-1 920 848	-608 153
Rörelseresultat		-1 231 452	85 046
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 715	-125 681
Summa finansiella poster		-130 715	-125 681
Resultat efter finansiella poster		-1 362 167	-40 635
Årets resultat		-1 362 167	-40 635

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 205 479	43 374 999
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	81 209	98 465
Summa materiella anläggningstillgångar		43 286 688	43 473 464
Summa anläggningstillgångar		43 286 688	43 473 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 997	0
Övriga fordringar	7	183	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 545	15 344
Summa kortfristiga fordringar		21 725	15 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		472 395	1 386 534
Summa kassa och bank		472 395	1 386 534
Summa omsättningstillgångar		494 120	1 401 897
SUMMA TILLGÅNGAR		43 780 808	44 875 361

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 875 000	38 875 000
Fond för yttre underhåll		235 822	144 409
Summa bundet eget kapital		39 110 822	39 019 409
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-393 265	-261 217
Årets resultat		-1 362 167	-40 635
Summa fritt eget kapital		-1 755 432	-301 852
Summa eget kapital		37 355 390	38 717 557
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 438 528	5 985 000
Summa långfristiga skulder		5 438 528	5 985 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	523 236	0
Förskott från kunder		-2 837	0
Leverantörsskulder		293 716	11 381
Skatteskulder		48 704	46 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	124 071	115 347
Summa kortfristiga skulder		986 890	172 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 780 808	44 875 361

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

Avskrivning av byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	624 312	624 312
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	7 200	7 200
P-plats och garage	33 600	24 600
Kabel-TV och bredband	21 000	21 000
	686 112	677 112

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 423	2 345
Trädgårdsskötsel	0	10 806
Kostnader i samband med städdagar	0	3 071
Trivselåtgärder	0	679
Serviceavtal	2 488	0
Hisservice/besiktning	11 576	4 000
Besiktningkostnader	55 000	0
Reparationer	86 415	19 303
Hissreparationer	2 063	0
Planerat underhåll - övrigt	33 724	43 434
Palnerat underhåll - tak	1 211 298	0
Fastighetsel	126 813	168 533
Vatten och avlopp	23 961	16 403
Avfallshantering	8 491	5 064
Försäkringskostnader	18 755	18 652
Bredband	21 000	21 000
Förbrukningsinventarier	14 117	0
Förbrukningsmaterial	5 432	0
	1 623 556	313 290

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	4 710	4 710
Fastighetsavgift	20 006	19 278
Telefoni	332	0
Hemsida	1 337	1 337
Föreningsgemensamma kostnader	800	7 777
Revisionsarvode	22 500	35 000
Ekonomisk förvaltning	31 958	30 075
Bankkostnader	2 812	2 880
Serviceavg till branschorgan	0	4 020
Underhållsplan	20 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 100	0
Övriga poster	1 961	3 010
	110 516	108 087

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 342 399	20 342 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	20 342 399	20 342 399
Ingående avskrivningar	-847 600	-678 080
Årets avskrivning byggnad	-169 520	-169 520
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-1 017 120	-847 600
Ingående anskaffningsvärde mark	23 880 200	23 880 200
Utgående redovisat värde mark	23 880 200	23 880 200
Utgående redovisat värde	43 205 479	43 374 999
Taxeringsvärden byggnader	11 737 000	11 737 000
Taxeringsvärden mark	18 734 000	18 734 000
	30 471 000	30 471 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 565	172 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 565	172 565
Ingående avskrivningar	-74 100	-56 844
Årets avskrivningar	-17 256	-17 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 356	-74 100
Utgående redovisat värde	81 209	98 465

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	183	19
	183	19

Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	7 865	7 744
Datakommunikation	3 500	3 500
Bostadsrätterna medlemskap	4 180	4 100
	15 545	15 344

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken - 88422	0,85	2021-03-09	500 000	500 000
Handelsbanken - 434062	1,24	2025-06-01	1 837 764	1 847 000
Handelsbanken - 88423	2,53	2023-06-01	1 847 000	1 847 000
Handelsbanken - 88425	2,89	2025-06-01	1 777 000	1 791 000
Avgår kortfristid del av lån			-523 236	0
			5 438 528	5 985 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 23 236 kr

Lån som förfaller inom ett år: 500 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	248	0
Revision	33 625	33 625
Fastighetsel	37 759	43 824
Avfallskostnader	1 227	0
Vatten- och avlopp	3 448	0
Förutbetalda avgifter och hyror	47 765	37 898
	124 072	115 347

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 041 000	6 041 000
	6 041 000	6 041 000

Stockholm

Georg Öqvist

Anne Klemsdal

Ki Andersson

Indra Motiejunitė

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Martin Sjöberg
Auktoriserad revisor