

Årsredovisning för
Brf Djurgårdseken 2
769604-1909

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Djurgårdseken 2, 769604-1909 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelse och revisor

Styrelseledamöter

Peter Adler
André Lindberg
Jimmy Wahlsteen

Styrelsesuppleanter

Simon Grabiec
Daniel Eriksson
Maria Rosshagen

Revisor

Eva Stein

Vid årsstämman 2017 valdes Peter, André och Jimmy till ordinarie ledamöter och Simon, Daniel och Maria till suppleanter.

Allmänt om verksamheten

Föreningen inköpte fastigheten Djurgårdseken 2 i Stockholm av Alecta Pensionsförsäkring den 15/10 2001.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året hanterats av Ekonomistöd AB. Den fysiska förvaltningen har i huvudsak utförts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året varav ett är det konstituerande sammanträdet. Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2017.

Antalet medlemmar i föreningen var 31/12 2017 25 stycken. Föreningen upplät vid samma tidpunkt 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Under 2017 har det inte skett några försäljningar av bostäder inom föreningen. Den ena av våra två hyresgäster sade 27/11 upp sig och flyttar 28/2 2018. Efter enklare iordningställande kommer lägenheten att säljas som bostadsrätt.

Vi har haft två gemensamma städdagar (vår och höst).

Fastigheten

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring var tecknade hos Länsförsäkringar.

Anna Sahlin hyr föreningens enda lokal med hyresrätt.

Bergvärmern hade fortsatta driftsproblem under 2017. Detta beror troligen på ett högt nyttjande av områdets fastigheter med värme ur berget samt en bergvärmearläggning som behöver uppgraderas. Styrelsen har under året fört en dialog tillsammans med andra föreningen i området med Fortum att dra fjärrvärme till fastigheten. Detta verkar vara det förnuftigaste alternativet baserat på flera oberoende kontroller hos de andra föreningarna. Under 2018 kommer styrelsen fatta beslut om att vara med eller inte samt söka statligt bidrag för del av kostnaden för installationen.

Föreningen har under året börjat med entrémattor under vinterhalvåret.

Täby brandskydd har kontrollerat fastighetens brandskydd samt genomfört löpande underhåll på det.

Nya källardörrar har monterats samt samtliga medlemmar har fått nya tjänstedelare installerade.

Ekonomi

Föreningen har en total skuld till Handelsbanken om 3.000.000:- till 1,25% rörlig 3 månadsränta.

Föreningens kassa har en behållning på ca 1.600.000:- per första december 2017.

Avgifterna var oförändrade under året.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 026 926	1 088 479	1 214 223	1 238 875
Resultat efter finansiella poster	153 453	178 628	-417 975	81 727
Soliditet, %	89	88	88	79

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 938 149	182 039	-512 973
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. yttre underhållsfond enl. stadgar		123 744	-123 744
Årets resultat			153 453
Vid årets slut	24 938 149	305 783	-483 264

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-636 717
årets resultat	153 453
Totalt	-483 264
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	123 744
balanseras i ny räkning	-607 008
Summa	-483 264

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Förvaltnings intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 026 926	1 088 479
Övriga rörelseintäkter		4 900	8 649
Summa rörelseintäkter		<u>1 031 826</u>	<u>1 097 128</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-492 813	-572 810
Fastighetsskatt		-31 410	-30 376
Administrationskostnader		-107 310	-68 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 225	-209 225
Summa rörelsekostnader		<u>-840 758</u>	<u>-880 968</u>
Rörelseresultat		<u>191 068</u>	<u>216 160</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 615	-37 670
Summa finansiella poster		<u>-37 615</u>	<u>-37 532</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>153 453</u>	<u>178 628</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>153 453</u>	<u>178 628</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>153 453</u>	<u>178 628</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	26 092 081	26 283 794
Inventarier	4	93 218	110 730
Summa materiella anläggningstillgångar		26 185 299	26 394 524
Summa anläggningstillgångar		26 185 299	26 394 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		35 370	31 123
Övriga fordringar		30 457	49 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 248	37 513
Summa kortfristiga fordringar		96 075	117 820
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 712 188	1 332 251
Summa kassa och bank		1 712 188	1 332 251
Summa omsättningstillgångar		1 808 263	1 450 071
SUMMA TILLGÅNGAR		27 993 562	27 844 595

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 682 933	18 682 933
Upplåtelseavgifter		6 255 216	6 255 216
Yttre reparationsfond		305 783	182 039
Summa bundet eget kapital		<u>25 243 932</u>	<u>25 120 188</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-636 717	-691 602
Årets resultat		153 453	178 629
Summa fritt eget kapital		<u>-483 264</u>	<u>-512 973</u>
Summa eget kapital		<u>24 760 668</u>	<u>24 607 215</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 000 000	3 000 000
Depositioner		-	7 368
Summa långfristiga skulder		<u>3 000 000</u>	<u>3 007 368</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		30 006	31 116
Skatteskulder		61 786	79 390
Övriga skulder		1 644	1 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 458	117 880
Summa kortfristiga skulder		<u>232 894</u>	<u>230 012</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 993 562</u>	<u>27 844 595</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	153 453	178 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	201 343	209 225
Betald skatt	354 796	387 853
	-17 604	-18 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 192	369 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 745	-24 865
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 000	-17 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 937	327 576
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	379 937	327 576
Likvida medel vid årets början	1 332 251	1 004 675
Likvida medel vid årets slut	1 712 188	1 332 251

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, standardförbättringar	100
-Inventarier	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 133 505	28 133 505
-Årets förändring		-
	<u>28 133 505</u>	<u>28 133 505</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 849 711	-1 657 998
-Årets avskrivning enligt plan	-191 713	-191 713
	<u>-2 041 424</u>	<u>-1 849 711</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 092 081	26 283 794
Taxeringsvärde byggnader:	19 138 000	19 138 000
Taxeringsvärde mark:	22 110 000	22 110 000
	<u>41 248 000</u>	<u>41 248 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	248 000	248 000
	<u>41 248 000</u>	<u>41 248 000</u>

Not 4 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	175 130	175 130
	<u>175 130</u>	<u>175 130</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 400	-46 888
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-17 512	-17 512
	<u>-81 912</u>	<u>-64 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	93 218	110 730

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 000 000
	<u>3 000 000</u>

Lånen är amorteringsfria.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>inga</i>	<i>inga</i>
----------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

.....
Peter Adler
ordförande

.....
André Lindberg
ledamot

.....
Jimmy Wahlsteen
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

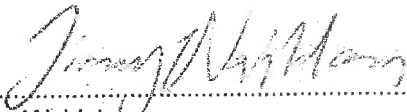
.....
Eva Stein
auktoriserad revisor

Underskrifter


Stockholm den 24/4 2018


.....
Peter Adler
ordförande

.....
André Lindberg
ledamot


.....
Jimmy Wahlsteen
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018


.....
Eva Stein
auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Djurgårdseken 2
Org.nr 769604-1909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djurgårdseken 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 april 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor