



ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät lägenheterna till medlemmarna den 15 maj 1997.
Föreningen innehar fastigheten Djurgårdseken 4 i Stockholms kommun med äganderätt.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten har 20 bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 212 m².
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-27.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt att se över lånen för att säkra så låga räntor som möjligt.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-28.

Magdalena William	ordförande
Lucia Wilkinson	ledamot
Agneta Cederström	ledamot
Leila Ghelichkhani	suppleant
Adam Lundberg	suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har varit Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2025 har utgjorts av Patrik Wiremyr och Maria Fant.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 4 med adress Torphagsvägen 6, Stockholm.
Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1935 innehåller 20 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 212 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	6	6	3	4	1	20
S:a yta	166	327	203	394	122	1 212

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 54 600 000 kr (föreg år 54 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	15 600	0	15 600
Mark	39 000	0	39 000
Summor	54 600	0	54 600

Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 44 tkr (föregående år ca 144 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (föregående år ca 202 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerade underhållsarbeten

Styrelsen arbetar efter underhållsplanen som omfattar åren 2022-2058.

Inga större underhållsarbeten är inplanerade under 2025. Däremot några mindre arbeten så som återställandet av entrén i februari, färdigställande av dräneringen vid nordvästra gaveln samt visst underhållsarbete av utvalda fönster och renovering/lagning ytterdörrar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna.

Fastighetsstädning sköts av medlemmarna.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen enligt stadgarna möjlighet att debitera uthyraren. Årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp kan tas ut. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 401 021 kr (11 437 153 kr).

Uttagna och ställda panter 12 000 000 kr. Eventuella förpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är djurgardseken4.bostadsratterna.se

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 överlåtelse

Samtliga 20 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	26	28

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 172 844	1 172 844	983 184	983 724
Resultat efter finansiella poster	- 16 599	- 244 836	- 7 888 145	- 372 653
Balansomslutning	18 034 864	18 187 846	18 828 291	19 200 153
Kassa och bank	392 744	399 010	843 482	1 116 312
Soliditet (%)	35	35	35	76
Skuldkvot	9,7	9,3	11,4	4,5
Skuldsättning kr/m ² (BR) *	9 407	9 437	9 788	3 630
Skuldsättning kr/m ² (tot)	9 407	9 437	9 788	3 630
Belåningsgrad (%)	21	21	22	12
Räntekänslighet (%)	10,0	10,0	12,5	4,6
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	939	939	782	782
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	97	93	91	96
Energikostnad kr/m ² tot-yta	235	273	291	235
Sparande kr/m ²	109	88	62	242

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

Årsavgiften är höjd med 20% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften är höjd med 5% fr o m 2025-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Det som belastat föreningen mest under året har varit de fortsatt höga räntekostnaderna på de lån som togs i samband med stambytet och bytet av elcentraler och elstigar samt fortsatt hög inflation. Vi beslutade att fr.o.m. 1 januari 2025, höja årsavgiften med 5 %, dels för att täcka förra årets kostnadsökningar samt klara aviserade kostnadsökningar 2025, dels för att kunna spara/amortera minst det som står i våra stadgar. 2025 kommer med flera aviserade kostnadsökningar (vatten 14 %, hushållssopor 12 % och en del andra ökningar) och vi ligger fortfarande med ganska höga räntor på en del av våra bundna lån. Genom avgiftshöjningen räknar vi med ett positivt resultat för 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	15 512 141	212 653	-9 194 509	-244 836	6 385 449
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			212 653	-212 653		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-202 250	202 250		
Balanseras i ny räkning				-244 836	244 836	
Årets resultat					-16 599	-16 599
Belopp vid årets utgång	100 000	15 512 141	223 056	-9 449 748	-16 599	6 368 850

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 449 748
Årets resultat	- 16 599
Summa	- 9 466 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	212 653
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 9 679 000
Summa	- 9 466 347

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

Styrelsen tackar medlemmarna för gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 172 844	1 172 844
Övriga rörelseintäkter	2	<u>3 996</u>	<u>55 321</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 176 840	1 228 165
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 486 496	- 631 058
Underhållskostnader	4	0	- 202 250
Övriga externa kostnader	5	- 74 724	- 65 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 149 288</u>	<u>- 149 288</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 710 508	- 1 048 057
<i>Rörelseresultat</i>		466 332	180 108
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 482 993</u>	<u>- 425 057</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 482 931	- 424 944
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 16 599	- 244 836
<i>Årets resultat</i>		- 16 599	- 244 836

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	17 569 708	17 708 558
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>21 859</u>	<u>32 297</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 591 567	17 740 855
Summa anläggningstillgångar		17 591 567	17 740 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 638	3 638
Övriga fordringar		11 562	13 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>35 353</u>	<u>30 963</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 553	47 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>392 744</u>	<u>399 010</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		392 744	399 010
Summa omsättningstillgångar		443 297	446 991
SUMMA TILLGÅNGAR		18 034 864	18 187 846

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 612 141	15 612 141
Fond för yttre underhåll		<u>223 056</u>	<u>212 653</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 835 197	15 824 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 9 449 748	- 9 194 509
Årets resultat		<u>- 16 599</u>	<u>- 244 836</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 466 347	- 9 439 345
SUMMA EGET KAPITAL		6 368 850	6 385 449
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	<u>6 286 139</u>	<u>695 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 286 139	695 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	5 114 882	10 741 528
Leverantörsskulder		58 913	142 992
Skatteskulder	11	4 656	6 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>201 424</u>	<u>215 267</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 379 875	11 106 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 034 864	18 187 846

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	466 332	180 108
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>149 288</u>	<u>149 288</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	615 620	329 396
Erhållen ränta och utdelning	62	113
Erlagd ränta	- 482 993	- 425 057
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	132 689	- 95 548
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 2 572	46 685
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 5 726 897</u>	<u>408 766</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 5 729 469	455 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 5 596 780	359 903
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 5 596 780	359 903
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>5 590 514</u>	<u>- 804 375</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 590 514	- 804 375
Årets kassaflöde	- 6 266	- 444 472
Likvida medel vid årets början	<u>399 010</u>	<u>843 482</u>
Likvida medel vid årets slut	392 744	399 010
Varav kassa och bank	392 744	399 010
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 163 800 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 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 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	2024	2023
Årsavgifter	1 138 044	1 138 044
Bredbandsavgifter	34 800	34 800
Summa	1 172 844	1 172 844

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Erhållet markarrende uteplats	3 996	3 996
Erhållet elstöd	0	51 325
Summa	3 996	55 321

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	8 985	4 359
Hisstillsyn	9 806	9 192
Elavgifter belysning o uppvärmning	232 994	289 109
Sotning	0	10 567
Vatten	51 696	41 362
Renhållning hushållssopor	14 691	11 352
Reparationer fastigheten	35 650	142 342
Reparationer hiss	9 064	2 394
Övriga fastighetskostnader	177	2 437
Fastighetsavgift	32 600	31 780
Fastighetsförsäkring	57 773	52 133
Bredband	33 060	34 031
Summa	486 496	631 058

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
VA-stambyte	0	151 000
Magnetfilter	0	51 250
Summa	0	202 250

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	43 113	38 920
Revision	24 250	18 500
Övriga förvaltningskostnader	5 330	5 777
Bankavgifter	2 031	2 264
Summa	74 724	65 461

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 384 052	20 384 052
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	20 384 052	20 384 052
Ingående avskrivningar	- 2 675 494	- 2 536 644
Årets avskrivningar	<u>- 138 850</u>	<u>- 138 850</u>
Utgående avskrivningar	- 2 814 344	- 2 675 494
Redovisat värde	17 569 708	17 708 558
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	15 600 000	15 600 000
Mark	<u>39 000 000</u>	<u>39 000 000</u>
Summa	54 600 000	54 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Ingående avskrivningar	- 127 202	- 116 764
Årets avskrivningar	<u>- 10 438</u>	<u>- 10 438</u>
Utgående avskrivningar	- 137 640	- 127 202
Redovisat värde	21 859	32 297

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Stadsnät, bredband per april (/per mars)	11 020	8 265
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 530	4 530
Fastighetsförsäkring per april	19 803	18 168
Summa	35 353	30 963

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	392 744	399 010
Summa	392 744	399 010

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,65	2027-06-01 3 år	21 132	1 907 271	1 928 403
Stadshypotek	3,98	2027-03-30 3 år	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,95	2025-09-30 1 år	7 500	688 125	695 625
Stadshypotek	4,58	2025-09-30 2 år	7 500	695 625	703 125
Stadshypotek	3,65	2025-02-12 90 d	0	3 710 000	3 710 000
Stadshypotek	3,60	2029-06-01 5 år	0	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	3,77	2027-03-30 3 år	0	1 500 000	1 500 000
Summa			36 132	11 401 021	11 437 153

varav långfristig del	6 286 139	695 625
varav kortfristig del	5 114 882	10 741 528

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	21%	21%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 407	9 437

Not 11 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2022	0	30 380
Beslutad fastighetsavgift 2023	31 780	31 780
Beräknad fastighetsavgift 2024	32 600	0
Inbetald preliminärskatt	- 59 724	- 55 175
Summa	4 656	6 985

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	31 096	43 273
Upplupen bankavgift	0	66
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	11 074	8 804
Upplupen räntekostnad	44 471	52 968
Förutbetalda avgifter	93 783	92 156
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	18 000
Summa	201 424	215 267

Not 13 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Stockholm den / 2025.

.....
 Magdalena William
 Ordförande

.....
 Lucia Wilkinson

.....
 Agneta Cederström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025.

.....
 Mikael Jennel
 Auktoriserad revisor

RESULTATBUDGET (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2025	2024	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter							
Årsavgifter	1194,9	1138,0	1138,0	1138,0	948,4	948,4	948,4
Bredbandsavgifter	34,8	34,8	34,8	34,8	34,8	35,3	35,3
Övriga intäkter (arrende)	4,0	4,0	4,0	55,3	61,0	3,3	3,3
S:a intäkter	1233,7	1176,8	1176,8	1228,1	1044,2	987,0	987,0
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö, gård	-10,0	-9,0	0	-4,4	-10,8	-25,0	-11,9
Hisstillsyn	-10,0	-9,8	-10,0	-9,2	-12,7	-8,3	-7,5
Elavgifter bel. o värme	-241,0	-233,0	-309,0	-289,1	-319,3	-253,6	-123,5
Sotning	0	0	0	-10,6	0	0	0
Vatten	-59,0	-51,7	-52,0	-41,4	-33,6	-30,9	-28,9
Städning	-25,0	0	0	0	-33,1	-36,3	-36,1
Renhållning hushållssopor	-16,0	-14,7	-14,0	-11,3	-17,8	-23,3	-15,5
Löpande reparationer	-60,0	-44,7	-65,0	-144,7	-66,3	-6,4	-95,7
Övr fastighetskostnader	-3,0	-0,2	-3,0	-2,4	0	-0,4	-1,1
Fastighetsavgift	-34,5	-32,6	-32,6	-31,8	-30,4	-27,7	-27,2
Fastighetsförsäkring	-60,6	-57,8	-56,0	-52,1	-46,4	-45,9	-43,9
Bredband	-33,7	-33,1	-35,0	-34,0	-34,0	-35,1	-36,1
Ekonomisk förvaltning	-42,5	-43,1	-42,0	-38,9	-36,1	-34,3	-33,5
Styrelsearvoden inkl soc avg	0	0	0	0	0	0	-15,5
Revision	-21,0	-24,2	-19,0	-18,5	-17,1	-15,7	-15,7
Övriga förvaltningskostnader	-7,0	-5,3	-10,0	-5,8	-8,6	-24,6	-5,5
Bankavgifter	-2,2	-2,0	-2,2	-2,3	-154,5	-2,2	-1,9
Advokatkostnader	0	0	-10,0	0	-3,5	-89,1	0
S:a driftskostnader	-625,5	-561,2	-659,8	-696,5	-824,2	-658,8	-499,5
Driftsresultat	608,2	615,6	517,0	531,6	220,0	328,2	487,5
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0,1	0	0	0
Räntekostnader	-397,2	-482,9	-505,0	-425,0	-145,3	-34,4	-48,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-397,2	-482,9	-505,0	-424,9	-145,3	-34,4	-48,5
Kassaflöde från driftsverksamhet	211,0	132,7	12,0	106,7	74,7	293,8	439,0
Underhållskostnader	0	0	0	-202,2	-7801,2	-504,7	-248,5
Resultat före avskrivningar	211,0	132,7	12,0	-95,5	-7726,5	-210,9	190,5
Avskrivningar	-149,3	-149,3	-149,3	-149,3	-161,7	-161,7	-114,2
Redovisat resultat	61,7	-16,6	-137,3	-244,8	-7888,2	-372,6	76,3

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 2024.

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 2024 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. Risker 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, förfälskning, 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 2024 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 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, datum enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 16:42

SENT BY OWNER:

Tova Hagström · 17.03.2025 15:53

DOCUMENT ID:

H1_uPnB3yg

ENVELOPE ID:

SyvOv2BhJe-H1_uPnB3yg

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB Brf Djurgårdseken 4 241231.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Barbro Magdalena William magdalena.william@telia.com	Signed Authenticated	17.03.2025 22:09 17.03.2025 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/19) IP: 46.246.30.146
FANNY AGNETA CEDERSTRÖM agneta.cederstrom@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 11:50 18.03.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/24) IP: 130.237.242.68
Lucia Wilkinson luciawmusic@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 14:55 18.03.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/10) IP: 83.191.107.169
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	18.03.2025 16:42 18.03.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed