



ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

V E R K S A M H E T E N

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 lägenhetsyta på 1 212 m². Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamreovering: Efter förstudien som genomfördes under 2020 togs nästa steg och extern projektledning upphandlades. Stamreoveringen omfattar byte och reovering av avloppstammar, byte av tappvattenledningar och uppfräschning av tvättstugan. Samtidigt reoveras elcentralen, trefas-el dras till samtliga lägenheter och lägenheternas elmätare flyttas ned till gemensamt utrymme på bottenvåningen. På extra stämma i februari beslutades att återställande i lägenheterna sker till nivå BAS vilket innebär plastmatta och målade väggar samt enklare inredning för att hålla nere kostanderna för föreningen. Tillval och ev. större förändringar i layout etc ska vara möjlig för den enskilde lägenhetsinnavaren, mellanskillanden står då denne för. Beslut om upphandling av entreprenör togs i början av sommaren, val av entreprenör i november och det föll på Stambytesgruppen. Start v5 2022 och planerat slutdatum är 8 april 2022. Samtliga medlemmar har nu sagt ja till återställandenivån och de tre ärenden i Hyresnämnden har därmed återkallats.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-06-15.

| | |
|-------------------|-------------|
| Magdalena William | ordförande |
| Elsa Ericsson | sekreterare |
| Johan Ackerman | ledamot |
| Lars Dahlström | ledamot |
| Claes Sörstedt | ledamot |
| Mia Fant | suppleant |
| Hanna Åkerlind | suppleant |
| Jennifer Askaner | suppleant |

Styrelsen har under året hållit sjutton (17) protokollförda möten.

Extra föreningsstämma har hållits 2021-02-24.

Styrelsearvoden har ej utgått för 2020 för att spara pengar i om höga elkostnader och stamreovering.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Patrik Wiremyr och Tomas Karlsson.

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 |

Efter uppdelning lgh 10 om 138 kvm till 10A om 45 kvm och 10B om 90 kvm har ytan minskat med 3 kvm till 1 212 kvm från tidigare 1 215 kvm, pga uppbyggd skiljevägg.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2021 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 6 tkr (föregående år ca 95 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 504 tkr (ca 248 tkr), se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Efter uppdelning av lgh 10 till 2 st bostadsrätter har byggnadens bokförda värde ökats med 9 483 941 kr.

Framtida planerade underhållsarbeten

Inga större underhållsarbeten utöver stamreoveringen är inplanerade under 2022.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetskötsel har utförts av medlemmarna.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Straxclean.

Sedan december 2013 är alla medlemmar anslutna till bredband via Stockholms Stadsnät för 155 kronor per månad. Från och med 2022-01-01 är månadsavgiften sänkt till 145 kr.

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 bostadsrätthavaren 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 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 4 399 417 kr (4 435 549 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 20 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Under året har 1 st bostadsrätt (lgh 10) återköpts av föreningen och 2 st nya bostadsrätter (10 A och 10 B) har nyupplåtits med bostadsrätt. Lägenhetsuppdelningen har ökat föreningens eget kapital med 9 483 941 kr.

| Förändringar i medlemsantalet | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 28 | 29 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3 | 2 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 3 | - 3 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 28 | 28 |

| Flerårsöversikt | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 983 724 | 983 724 | 952 794 | 860 004 |
| Resultat efter finansiella poster | - 372 653 | 76 336 | 164 127 | 47 823 |
| Balansomslutning | 19 200 153 | 10 005 227 | 9 964 693 | 9 824 743 |
| Kassa och bank | 1 116 312 | 1 243 897 | 1 052 832 | 799 423 |
| Soliditet | 76% | 54% | 53% | 53% |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta* | 3 630 | 3 651 | 3 680 | 3 710 |
| Skuldkvot** | 4,5 | 4,5 | 4,6 | 5,2 |
| Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12 | 782 | 781 | 781 | 679 |
| Uppvärmning kr/m ² tot-yta, ca*** | 167 | 80 | 119 | 126 |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² | 242 | 361 | 338 | 267 |

* 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

LD
EE
CS
MS
JL
OKW

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 | 411 141 | -1 208 535 | 76 336 | 5 407 142 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 212 653 | -212 653 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -248 475 | 248 475 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 76 336 | -76 336 | |
| Återköp lgh 10 | -11 360 | -854 699 | | | | -866 059 |
| Upplåtelse lgh 10 A+10 B | 11 360 | 10 338 640 | | | | 10 350 000 |
| Årets resultat | | | | | -372 653 | -372 653 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 15 512 141 | 375 319 | -1 096 377 | -372 653 | 14 518 430 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 1 096 377 |
| Årets resultat | - 372 653 |
| Summa | - 1 469 030 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan | 212 653 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 375 319 |
| Balanseras i ny räkning | - 1 306 364 |
| Summa | - 1 469 030 |

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 2022.

LD
EG
MP
JA
OH

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2021 | 2020 |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 983 724 | 983 724 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>3 324</u> | <u>3 324</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 987 048 | 987 048 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | - 1 163 630 | - 732 448 |
| Personalkostnader | 3 | 0 | - 15 539 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 161 675</u> | <u>- 114 255</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 1 325 305 | - 862 242 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | - 338 257 | 124 806 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 34 396</u> | <u>- 48 470</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 34 396 | - 48 470 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | - 372 653 | 76 336 |
| <i>Årets resultat</i> | | - 372 653 | 76 336 |

LD
EE
cr
Jas
ohd

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4, 12 | 17 998 649 | 8 665 945 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | <u>53 173</u> | <u>63 611</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 18 051 822 | 8 729 556 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 051 822 | 8 729 556 |
| | | | |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 4 520 | 2 192 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>27 499</u> | <u>29 582</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 32 019 | 31 774 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | <u>1 116 312</u> | <u>1 243 897</u> |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 116 312 | 1 243 897 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 148 331 | 1 275 671 |
| <hr/> | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 200 153 | 10 005 227 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 612 141 | 6 128 200 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>375 319</u> | <u>411 141</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 15 987 460 | 6 539 341 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 1 096 377 | - 1 208 535 |
| Årets resultat | | <u>- 372 653</u> | <u>76 336</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | - 1 469 030 | - 1 132 199 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 518 430 | 5 407 142 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 11 | <u>710 625</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 710 625 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 11 | 3 688 792 | 4 435 549 |
| Leverantörsskulder | | 79 095 | 34 224 |
| Skatteskulder | 9 | 2 113 | 1 543 |
| Övriga skulder | | 0 | 7 261 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | <u>201 098</u> | <u>119 508</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 3 971 098 | 4 598 085 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 200 153 | 10 005 227 |

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad 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 | 2021 | 2020 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 948 384 | 948 384 |
| Bredbandsavgifter | 35 340 | 35 340 |
| Summa | 983 724 | 983 724 |

| Not 2 Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Driftskostnader</i> | | |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel, gård, snöröjning | 24 944 | 11 864 |
| Hisstillsyn | 8 331 | 7 510 |
| Elavgifter belysning o uppvärmning | 253 596 | 123 528 |
| Vatten | 30 917 | 28 882 |
| Städning | 36 313 | 36 094 |
| Renhållning hushållssopor | 23 337 | 15 496 |
| Löpande reparationer fastigheten | 6 430 | 95 659 |
| Övriga fastighetskostnader | 411 | 1 142 |
| Fastighetsavgift | 27 721 | 27 151 |
| Fastighetsförsäkring | 45 856 | 43 947 |
| Bredband | <u>35 136</u> | <u>36 077</u> |
| <i>Summa fastighetskostnader</i> | 492 992 | 427 350 |
| <i>Förvaltningskostnader</i> | | |
| Förvaltningskostnader | 34 324 | 33 480 |
| Revision | 15 675 | 15 675 |
| Övriga förvaltningskostnader | 24 614 | 5 559 |
| Bankavgifter | 2 193 | 1 909 |
| Advokatkostnader | <u>89 075</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i> | 165 881 | 56 623 |
| <i>Summa driftskostnader</i> | 658 873 | 483 973 |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Takmålning (2020) | 0 | 100 162 |
| Projektledning stambyte | <u>504 757</u> | <u>148 313</u> |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 504 757 | 248 475 |
| Summa | 1 163 630 | 732 448 |

| Not 3 Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|--|-------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse | 0 | 11 824 |
| övriga anställda | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa löner och andra ersättningar | 0 | 11 824 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 0 (0) | 3 715 (0) |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 0 | 15 539 |

LD MY
EE JEC
JAN

| Not 4 Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 900 111 | 10 900 111 |
| Inköp | <u>9 483 941</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 20 384 052 | 10 900 111 |
| Ingående avskrivningar | - 2 234 166 | - 2 130 349 |
| Årets avskrivningar | <u>- 151 237</u> | <u>- 103 817</u> |
| Utgående avskrivningar | - 2 385 403 | - 2 234 166 |
| Redovisat värde | 17 998 649 | 8 665 945 |
| 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 159 499 | 159 499 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 159 499 | 159 499 |
| Ingående avskrivningar | - 95 888 | - 85 450 |
| Årets avskrivningar | <u>- 10 438</u> | <u>- 10 438</u> |
| Utgående avskrivningar | - 106 326 | - 95 888 |
| Redovisat värde | 53 173 | 63 611 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Stadsnät, bredband per mars | 8 265 | 8 835 |
| Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec | 4 470 | 4 420 |
| Försäkring värmepump per 23 okt | 0 | 1 909 |
| Fastighetsförsäkring per april | 14 764 | 14 418 |
| Summa | 27 499 | 29 582 |

| Not 7 Kassa och bank | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 1 116 312 | 1 243 897 |
| Summa | 1 116 312 | 1 243 897 |

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|-------|-----------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 0,69 | 2022-03-07 90 d | 21 132 | 1 970 667 | 1 991 799 |
| Stadshypotek | 0,69 | 2022-01-07 90 d | 0 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek | 0,83 | 2023-09-30 2 år | 7 500 | 718 125 | 725 625 |
| Stadshypotek | 0,72 | 2022-09-30 1 år | 7 500 | 710 625 | 718 125 |
| Summa | | | 36 132 | 4 399 417 | 4 435 549 |
| varav långfristig del | | | | 710 625 | 0 |
| varav kortfristig del | | | | 3 688 792 | 4 435 549 |

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 | 12% | 13% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 3 630 | 3 651 |

| Not 9 Skatteskulder | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift | 27 721 | 27 151 |
| Inbetald preliminärskatt | - 25 608 | - 25 608 |
| Summa | 2 113 | 1 543 |

| Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad elavgifter | 101 276 | 32 258 |
| Upplupen bankavgift | 343 | 377 |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning | 9 056 | 8 081 |
| Upplupen räntekostnad | 2 517 | 4 082 |
| Förutbetalda avgifter | 71 906 | 58 710 |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 16 000 | 16 000 |
| Summa | 201 098 | 119 508 |

Not 11 Ställda säkerheter

2021-12-31

2020-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

4 810 000

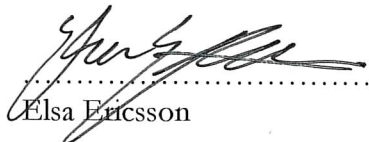
4 810 000

Summa ställda säkerheter**4 810 000****4 810 000**


Stockholm den 14/05 2022.



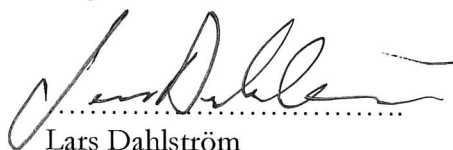
Magdalena William
Ordförande



Elsa Ericsson



Johan Ackerman



Lars Dahlström



Claes Sörstedt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2022.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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 2021 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 25 maj 2022



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

RESULTATBUDGET (tkr)

| | BUDGET | UTFALL | BUDGET | UTFALL | UTFALL | UTFALL | UTFALL |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter | 948,4 | 948,4 | 948,4 | 948,4 | 917,4 | 824,7 | 824,7 |
| Bredbandsavgifter | 34,8 | 35,3 | 35,3 | 35,3 | 35,3 | 35,3 | 35,3 |
| Övriga intäkter (arrende) | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 11,7 | 2,9 | 2,9 |
| S:a intäkter | 986,5 | 987,0 | 987,0 | 987,0 | 964,4 | 862,9 | 862,9 |
| Driftskostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskötsel, snö, gård | -40,0 | -25,0 | -32,5 | -11,9 | -10,2 | -0,1 | -4,5 |
| Hisstillsyn | -8,0 | -8,3 | -8,0 | -7,5 | -11,0 | -6,6 | -9,8 |
| Elavgifter bel. o värme | -205,0 | -253,6 | -150,0 | -123,5 | -185,8 | -198,3 | -162,9 |
| Sotning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vatten | -32,0 | -30,9 | -29,0 | -28,9 | -27,5 | -27,1 | -25,9 |
| Städning | -38,0 | -36,3 | -38,0 | -36,1 | -36,0 | -32,3 | -32,9 |
| Renhållning hushållsopor | -24,0 | -23,3 | -20,0 | -15,5 | -17,6 | -13,9 | -16,2 |
| Renhållning grovsopor | 0 | 0 | -2,5 | 0 | -1,0 | -2,3 | -1,9 |
| Löpande reparationer fastighet | -55,0 | -6,4 | -55,0 | -95,7 | -43,1 | -43,0 | -23,9 |
| Övr fastighetskostnader | -1,0 | -0,4 | -5,0 | -1,1 | 0 | 0 | -0,6 |
| Fastighetsavgift | -28,9 | -27,7 | -27,7 | -27,2 | -26,2 | -25,4 | -25,0 |
| Fastighetsförsäkring | -48,0 | -45,9 | -45,0 | -43,9 | -30,7 | -27,4 | -25,3 |
| Bredband | -31,6 | -35,1 | -36,0 | -36,1 | -35,3 | -35,3 | -35,3 |
| Förvaltning | -34,5 | -34,3 | -34,0 | -33,5 | -33,2 | -32,4 | -32,0 |
| Styrelsearvoden inkl soc avg | -15,9 | 0 | -15,6 | -15,5 | -15,3 | -15,0 | -28,8 |
| Revision | -16,0 | -15,7 | -16,0 | -15,7 | -16,1 | -16,8 | -15,4 |
| Övriga förvaltningskostnader | -15,0 | -24,6 | -10,0 | -5,5 | -6,2 | -9,3 | -5,9 |
| Bankavgifter | -2,2 | -2,2 | -1,9 | -1,9 | -3,4 | -3,4 | -3,4 |
| Advokatkostnader | 0 | -89,1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S:a driftskostnader | -595,1 | -658,8 | -526,2 | -499,5 | -498,6 | -488,6 | -449,7 |
| Driftsresultat | 391,4 | 328,2 | 460,8 | 487,5 | 465,8 | 374,3 | 413,2 |
| Ränte- o kapitalintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader | -31,4 | -34,4 | -45,0 | -48,5 | -55,3 | -49,9 | -49,3 |
| S:a finansiella intäkter & kostnader | -31,4 | -34,4 | -45,0 | -48,5 | -55,3 | -49,9 | -49,3 |
| Kassaflöde från driftsverksamhet | 360,0 | 293,8 | 415,8 | 439,0 | 410,5 | 324,4 | 363,9 |
| Underhållskostnader | -7000,0 | -504,7 | 0 | -248,5 | -107,7 | -121,9 | -41,4 |
| Resultat före avskrivningar | -6640,0 | -210,9 | 415,8 | 190,5 | 302,8 | 202,5 | 322,5 |
| Avskrivningar | -161,7 | -161,7 | -114,2 | -114,2 | -138,7 | -154,6 | -174,9 |
| Redovisat resultat | -6801,7 | -372,6 | 301,6 | 76,3 | 164,1 | 47,9 | 147,6 |