

Årsredovisning
för
BRF Djursborg 6

716418-7564

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Djursborg 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Djursborg 6 som förvärvades 1986. Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1930.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behövs för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 149 745 000 kronor (föregående år 149 745 000 kronor), varav byggnadsvärde är 39 745 000 kronor (39 745 000 kronor).

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt, garageplatser samt övriga utrymmen:

1 lägenheter med 3 rum och kök

2 lägenheter med 4 rum och kök

7 lägenheter med 5 rum och kök

5 lägenheter med 7 rum och kök

Garage med 4 p-platser

Utrymme för cyklar, källare med tvättstuga, källsorteringsrum och lägenhetsförråd.

Fastighetens tekniska status

2018	Energideklaration
2021	Fönsterrenovering mot gatan
2023	Stambytt
2024	Ny fjärrvärmecentral
2024	OVK

Aktuella avtal

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	BÅ Fastighetskonsult AB
Ekonomisk förvaltning	BÅ Fastighetskonsult AB
Fjärrvärme	Exergi
El	Vattenfall/Ellevio
Vatten	Stockholm vatten
Städning	Ren Standard KB
Fastighetsskötsel	Saltsjöstaden Förvaltning AB
Bredband + TV	Tele 2
Försäkring	Brandkontoret
Hissar	Hissgruppen Sverige AB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2024. Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits.

Under året har 1 st bostadslägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid årets ingång: 27 st

Tillkommande medlemmar under året: 0 st

Avgående medlemmar under året: 2 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 25 st

På föreningsstämman 2024 valdes intill nästa stämma

Namn	Roll
David Hall	Ledamot, ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Birgitta Gezelius Strausser	Ledamot
Marie Hall Nordhemmer	Suppleant
Margareta Hellerstedt Scheen	Suppleant
Oscar von Sydow	Suppleant

My Bolin, Balansen HB

Revisor

Ingrid Hultqvist

Valberedning, sammankallande

Sicco Scheen

Valberedning

Elisabeth Söderström

Valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde ett kapitaltillskott efter att Hyresnämnden i Stockholm godkänt beslut om kapitaltillskott taget under föreningsstämma 2023.

Föreningen har genom styrelsen förlikt en tvist med en medlem som följde av stambytet som skedde 2023.

Föreningen har låtit byta husets undercentral för värme. Efter en inkörningsperiod, som blev allt för lång, har undercentralen fungerat tillfredställande.

Medlemmarna har börjat sortera matavfall. Detta kan låta som en mindre angelägenhet men tack vare ett system med särskilda påsar kan medlemmarna fortsätta använda det praktiska sopnedkast som annars skulle ha behövt stängas. Medlemmarna skulle i så fall tvingas slänga allt avfall i källaren vilket skulle innebära dagliga olägenheter.

Det beslutades att kostnaden för stambytet på 11 032 493 kronor skall aktiveras på 40 år.

Styrelsen har under 2024 lagt mycket tid på att försöka revidera föreningens stadgar. Framgången har dock uteblivit. Vid den ordinarie stämman röstades styrelsens förslag till stadgar ned. Under andra delen av 2024 har styrelsen försökt att lyssna på synpunkter från medlemmarna och förankra stadgarna hos medlemmarna.

Övergripande kan sägas att BRF Djursborg 6 har en mycket god status. Föreningens hus har i väsentliga delar setts över de senaste åren: taket, stammarna, undercentralen och elcentralen är nu utbytta. Fönstren på framsidan är renoverade.

Fasaden mot gården och samtliga fönster där skall åtgärdas under 2025.

Föreningens ekonomi är i ordning tack vare utfört kapitaltillskott.

Föreningens medlemmar är starka såvitt avser vilja och resurser vilket garanterar vitalitet i föreningen även om medlemmarna inte alltid håller sams.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 910	1 777	1 746	1 764
Resultat efter finansiella poster	-283	-81	225	-545
Soliditet	74	43	73	72
Skuldsättning/total kvm	2 567	3 933	1 792	1 792
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	2 567	3 933	1 792	1 792
Sparande/total kvm	47	19	209	218
Räntekänslighet	4	6	3	3
Energikostnad/tot kvm	203	227	178	173
Årsavg/kvm bostadsrätt	645,0	621,0	587,0	587,0
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	94	97	93	92

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelseavg +kapitaltillsk.	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 763 067	10 000 000	5 382 226	858 328	-5 230 937	13 772 684
Insatt kapitaltillskott			8 246 477			8 246 477
Avsättning till fond för yttre-				449 235	-449 235	0
I anspråktagande av fond för				-14 251	14 251	0
Årets resultat					-282 582	-282 582
Belopp vid årets utgång	2 763 067	10 000 000	13 628 703	1 293 312	-5 948 503	21 736 579

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 665 921
årets förlust	-282 582
	-5 948 503

behandlas så att	
Stadgeenligt avsättning till yttre underhållsfond	449 235
i ny räkning överföres	-6 397 738
	-5 948 503

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 910 417	1 776 575
Övriga intäkter	3	41	6 482
		1 910 458	1 783 057
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 062 240	-1 075 527
Övriga externa kostnader	5	-380 699	-292 562
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 235	-67 440
		-1 786 174	-1 435 529
Rörelseresultat		124 284	347 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 414	37 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 280	-502 303
		-406 866	-464 313
Resultat efter finansiella poster		-282 582	-116 785
Resultat före skatt		-282 582	-116 785
Årets resultat		-282 582	-116 786

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 434 842	28 231 284
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		28 434 842	28 231 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		28 436 842	28 233 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 737
Övriga fordringar		3 040	2 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 527	126 618
		135 567	137 319
<i>Kassa och bank</i>		742 913	3 596 725
Summa omsättningstillgångar		878 480	3 734 044
SUMMA TILLGÅNGAR		29 315 322	31 967 328

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 763 067	2 763 067
Upplåtelseavgifter		5 382 226	5 382 226
Kapitaltillskott		8 246 477	0
Fond för yttre underhåll		1 293 312	858 328
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
		27 685 082	19 003 621
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 665 921	-5 114 151
Årets resultat		-282 582	-116 786
		-5 948 503	-5 230 937
Summa eget kapital		21 736 579	13 772 684
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 130 840	10 927 096
Leverantörsskulder		150 337	1 893 090
Aktuella skatteskulder		2 884	4 365
Övriga skulder	12	0	4 821 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	294 682	548 477
Summa kortfristiga skulder		7 578 743	18 194 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 315 322	31 967 328

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		124 284	347 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 235	67 440
Erhållen ränta		81 414	37 990
Erlagd ränta		-688 213	-282 821
Betald inkomstskatt		-1 481	1 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-140 761	171 602
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 737	-15 384
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 985	-124 189
Förändring av leverantörsskulder		-1 742 753	1 770 920
Förändring av kortfristiga skulder		-53 862	188 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 935 624	1 991 773
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-546 793	-11 032 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-546 793	-11 032 493
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		8 246 477	0
Amortering av låneskulder		-3 796 256	-49 768
Upptagna lån		0	6 000 000
Omförda medlemslån till kapitaltillskott		-4 821 616	0
Upptagna medlemslån		0	4 821 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-371 395	10 771 848
Årets kassaflöde		-2 853 812	1 731 128
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 596 725	1 865 597
Likvida medel vid årets slut		742 913	3 596 725

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	50 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	20 år
Hiss	20 år
VA/värme	20 år
Stambyte	40 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (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 kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 792 832	1 724 922
Hyror garage	115 590	50 604
Överlåtelse / pantsättning	2 006	1 050
Öresutjämning	-11	-1
	1 910 417	1 776 575

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	6 482
Övrigt	41	
	41	6 482

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	54 990	47 541
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 679	31 084
Städning enligt avtal	42 168	40 236
Städning utöver avtal	0	3 750
Snöröjning	14 789	39 221
Sotning	35 272	6 801
Hisstillsyn enligt avtal	6 325	6 098
Hiss-tillsyn utöver avtal	26 185	13 495
Summa	205 408	188 226
Reparationer och underhåll		
Bygg/rep allmän inv.	43 624	87 381
Summa	43 624	87 381

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie fastighet	96 365	23 507
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	31 900	31 285
Kabel-TV/Hisstelefon	24 284	17 338
Övriga fastighetskostnader	1 614	0
Summa	154 163	72 130

Taxebundna kostnader

El	18 223	63 755
Fjärrvärme	506 316	525 852
Vatten och avlopp	38 594	40 172
Sophämtning	65 314	60 266
Återvinning och övrigt avfall	30 598	37 745
Summa	659 045	727 790

Totalt **1 062 240** **1 075 527**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	28 500	17 250
Förvaltningsarvoden-fastigheten	146 564	131 215
Konsultarvode	74 045	30 202
Skadestånd/förlikning stambyte lägenhet	100 000	0
Förbrukningsmaterial	12 531	2 946
Övriga kostnader	14 560	7 406
Stämpelskatt samt övr administrativa avgifter	4 499	103 543
	380 699	292 562

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 279 330	12 246 837
Inköp	546 792	11 032 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 826 122	23 279 330
Ingående avskrivningar	-5 048 045	-4 980 605
Årets avskrivningar	-343 235	-67 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 391 280	-5 048 045
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Utgående redovisat värde	28 434 842	28 231 285

Taxeringsvärden byggnader	39 745 000	39 745 000
Taxeringsvärden mark	110 000 000	110 000 000
	149 745 000	149 745 000
Bokfört värde byggnader	13 633 777	13 430 220
Bokfört värde mark	14 801 065	14 801 065
	28 434 842	28 231 285

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 494	10 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 494	10 494
Ingående avskrivningar	-10 494	-10 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 494	-10 494
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Avser insats Bostadsrätterna Sverige.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	77 532	70 521
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	37 189	36 671
Tele2	6 101	6 071
Saltsjöstaden Förvaltning	4 631	4 605
Övr förskottsbet kostnader	7 074	8 750
	132 527	126 618

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,95	2025-06-30	2 253 512	0
Stadshypotek	3,35	2025-10-31	1 835 408	1 854 136
Stadshypotek	3,25	2025-12-30	3 041 920	3 072 960
Stadshypotek				6 000 000
			7 130 840	10 927 096
Kortfristig del av långfristig skuld			7 130 840	10 927 096

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 960 000	10 960 000
	10 960 000	10 960 000

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån från medlemmar på grund av kapitaltillskotten	0	4 821 616
	0	4 821 616

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	152 379	166 771
Upplupen kostnad el	3 656	4 817
Upplupen fjärrvärme	67 261	71 686
Upplupen kostnad vattenförbrukning	7 029	6 557
Upplupen kostnad, sophantering	10 991	12 215
Upplupen ränta banklån	28 975	76 730
Upplupen ränta medlemslån	0	152 178
Övriga upplupna kostnader	24 390	57 522
	294 681	548 476

Underskriven den dag som framgår av respektive elektroniska underskrift

David Hall
Ordförande

Birgitta Gezelius Strausser

Peter Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende