



ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2023-01-01 – 2023-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugosjunde 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

Stambytet är helt klart och vi har samlat in medlemmarnas åsikter och ämnar förmedla dessa till Stambytesgruppen innan den sista fakturan är betald. Föreningen behöver genomföra en efterkontroll eftersom två år har gått sedan stambytet genomfördes.

Tyvärr inträffade en mindre vattenläcka i ett rör under entrén som också påverkade medlemmar på bottenvåningen. Själva läckan är åtgärdad och inga andra problem har upptäckts. Entrén väntar på att bli återställd med nya marmorplattor och inspektionslucka. Styrelsen har tagit in offerter för återställning och försöker minimera kostnaderna för det mest optimala alternativet.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-30.

Lucia Wilkinson	ordförande
Leila Ghelichkhani	kassör
Adam Lundberg	sekreterare
Johan Ackerman	ledamot
Jonna Säll	ledamot
Agneta Cederström	suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Patrik Wiremyr.

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 2023 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 144 tkr (föregående år ca 66 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 202 tkr (föregående år ca 7 801 tkr), se vidare not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerade underhållsarbeten

Styrelsen arbetar efter underhållsplanen som omfattar åren 2022-2058.

Inga större underhållsarbeten är inplanerade under 2024. Återställandet av entren borde bli färdigt innan året är slut. En offert har inkommit om fönsterrenovering men föreningen har inte råd för närvarande.

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.

Tyvärr har vi inte fått ansökan från alla medlemmar för andrahandsuthyrning. En rättelseanmodan har skickats till medlemmar som hyr ut olovligt men kommunikation sköts nu mellan förening och senior advokat. Eventuellt kan en juridisk tvist uppstå.

Per 2024-01-11 uppgick föreningens lån till totalt 11 437 153 kr (11 863 285 kr).

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

Föreningens hemsida är www.djurgardseken4.bostadsraterna.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 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28	27

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 172 844	983 184	983 724	983 724
Resultat efter finansiella poster	- 244 836	- 7 888 145	- 372 653	76 336
Balansomslutning	18 187 846	18 828 291	19 200 153	10 005 227
Kassa och bank	399 010	843 482	1 116 312	1 243 897
Soliditet	35%	35%	76%	54%
Skuldkvot *	9,3	11,4	4,5	4,5
Skuldsättning kr/m ² (BR) **	9 437	9 788	3 630	3 651
Skuldsättning kr/m ² (tot)	9 437	9 788	3 630	3 651
Belåningsgrad	21%	22%	12%	13%
Räntekänslighet	10,0%	12,5%	4,6%	4,7%
Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12	939	782	782	781
Årsavgifternas andel av tot intäkter	93%	91%	96%	96%
Energikostnad kr/m ² tot-yta	273	291	235	126
Sparande kr/m ²	88	62	242	361

* Jämförelse föreningens skulder i förhållande till omsättning (intäkter) dvs förmågan att hantera skulderna. Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa

** 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.

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	-1 306 364	-7 888 145	6 630 285
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			212 653	-212 653		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-212 653	212 653		
Balanseras i ny räkning				-7 888 145	7 888 145	
Årets resultat					-244 836	-244 836
Belopp vid årets utgång	100 000	15 512 141	212 653	-9 194 509	-244 836	6 385 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 194 509
Årets resultat	- 244 836
<hr/> Summa	<hr/> - 9 439 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	212 653
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 202 250
Balanseras i ny räkning	- 9 449 748
<hr/> Summa	<hr/> - 9 439 345

Upplysning om förlust

Det som belastat föreningen mest under året har varit de höga räntekostnaderna på de lån som togs i samband med stambytet i och med världsläget och den höjda räntan. Tidigare lån har även löpt ut under 2023, dessa har det inte varit läge för att låsa på nytt med anledning av de höga räntorna, utan så fort räntorna går ner har föreningen som plan att löpande låsa alla rörliga lån på längre tid. Detta kommer att göra att kostnaderna på sikt minskar och att föreningen då får mer utrymme att amortera av lånen som togs i samband med stambytet. För närvarande klarar föreningen alla kostnader utan att höja avgiften, men föreningen har sparat in på sådant som externt städbolag. I kostnadsbesparingssyfte avstod även styrelsen från sitt arvode 2023.

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 2024.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 172 844	983 184
Övriga rörelseintäkter	2	<u>55 321</u>	<u>61 034</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 228 165	1 044 218
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 898 769	- 8 625 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 149 288</u>	<u>- 161 679</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 048 057	- 8 787 035
<i>Rörelseresultat</i>		180 108	- 7 742 817
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 425 057</u>	<u>- 145 333</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 424 944	- 145 328
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 244 836	- 7 888 145
<i>Årets resultat</i>		- 244 836	- 7 888 145

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	17 708 558	17 847 408
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>32 297</u>	<u>42 735</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 740 855	17 890 143
Summa anläggningstillgångar		17 740 855	17 890 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 638	0
Övriga fordringar		13 380	11 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>30 963</u>	<u>83 594</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 981	94 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>399 010</u>	<u>843 482</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		399 010	843 482
Summa omsättningstillgångar		446 991	938 148
SUMMA TILLGÅNGAR		18 187 846	18 828 291

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 612 141	15 612 141
Fond för yttre underhåll		<u>212 653</u>	<u>212 653</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 824 794	15 824 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 9 194 509	- 1 306 364
Årets resultat		<u>- 244 836</u>	<u>- 7 888 145</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 439 345	- 9 194 509
SUMMA EGET KAPITAL		6 385 449	6 630 285
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>695 625</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		695 625	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	10 741 528	10 363 285
Leverantörsskulder		142 992	85 886
Skatteskulder	9	6 985	4 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>215 267</u>	<u>244 580</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		11 106 772	10 698 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 187 846	18 828 291

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	180 108	- 7 742 817
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>149 288</u>	<u>161 679</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	329 396	- 7 581 138
Erhållen ränta och utdelning	113	5
Erlagd ränta	- 425 057	- 145 333
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 95 548	- 7 726 466
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	46 685	- 62 647
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>408 766</u>	<u>6 726 908</u>
Förändring av rörelsekapitalet	455 451	6 664 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	359 903	- 1 062 205
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	359 903	- 1 062 205
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 804 375</u>	<u>789 375</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 804 375	789 375
Årets kassaflöde	- 444 472	- 272 830
Likvida medel vid årets början	<u>843 482</u>	<u>1 116 312</u>
Likvida medel vid årets slut	399 010	843 482
Varav kassa och bank	399 010	843 482
(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.

Nyckeltal

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.

Energi kostnad 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.

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 2000	Nytt sop- och cykelrum, nytt pannrum, tot ca 488 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2004	Nya balkonger inkl räckan, 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	2023	2022
Årsavgifter	1 138 044	948 384
Bredbandsavgifter	34 800	34 800
Summa	1 172 844	983 184

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Erhållet markarrende uteplats	3 996	3 324
Erhållen försäkringsersättning	0	57 710
Erhållet elstöd	51 325	0
Summa	55 321	61 034

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	4 359	10 810
Hisstillsyn	9 192	12 685
Elavgifter belysning o uppvärmning	289 109	319 313
Sotning	10 567	0
Vatten	41 362	33 598
Städning	0	33 088
Renhållning hushållsopor	11 352	17 826
Reparationer fastigheten	142 342	53 922
Reparationer hiss	2 394	12 370
Övriga fastighetskostnader	2 437	0
Fastighetsavgift	31 780	30 380
Fastighetsförsäkring	52 133	46 360
Bredband	<u>34 031</u>	<u>34 006</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	631 058	604 358

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	38 920	36 126
Revision	18 500	17 075
Övriga förvaltningskostnader	5 777	8 626
Bankavgifter	2 264	10 684
Pantbrevsavgifter	0	143 800
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>3 500</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	65 461	219 811

Summa driftskostnader

696 519 824 169

Underhållskostnader

VA-stambyte	151 000	7 801 187
Magnetfilter	<u>51 250</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	202 250	7 801 187

Summa	898 769	8 625 356
--------------	----------------	------------------

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
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	- 2 536 644	- 2 385 403
Årets avskrivningar	<u>- 138 850</u>	<u>- 151 241</u>
Utgående avskrivningar	- 2 675 494	- 2 536 644
Redovisat värde	17 708 558	17 847 408

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 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	159 499	159 499
Ingående avskrivningar	- 116 764	- 106 326
Årets avskrivningar	<u>- 10 438</u>	<u>- 10 438</u>
Utgående avskrivningar	- 127 202	- 116 764
Redovisat värde	32 297	42 735

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Stadsnät, bredband per mars	8 265	8 265
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 530	4 530
Upplupen vidarefakturerings medlemmar	0	55 001
Fastighetsförsäkring per april	18 168	15 798
Summa	30 963	83 594

Not 7 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	399 010	843 482
Summa	399 010	843 482

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,89	2024-03-07 90 d	21 132	1 928 403	1 949 535
Stadshypotek	4,89	2024-01-11 90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	5,03	2024-09-30 1 år	7 500	695 625	703 125
Stadshypotek	5,03	2025-09-30 2 år	7 500	703 125	710 625
Stadshypotek	4,89	2024-02-09 90 d	0	3 710 000	4 100 000
Stadshypotek	4,89	2024-03-07 90 d	0	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,83	2024-03-30 2 år	0	1 500 000	1 500 000
Summa			36 132	11 437 153	11 863 285

varav långfristig del	695 625	1 500 000
varav kortfristig del	10 741 528	10 363 285

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%	22%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 437	9 788

Not 9 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2022	30 380	30 380
Beräknad fastighetsavgift 2023	31 780	0
Inbetald preliminärskatt	- 55 175	- 26 125
Summa	6 985	4 255

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	43 273	94 054
Upplupen bankavgift	66	102
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	8 804	7 959
Upplupen räntekostnad	52 968	35 652
Förutbetalda avgifter	92 156	89 813
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
Summa	215 267	244 580

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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 / 2024.

.....
Lucia Wilkinson
Ordförande

.....
Adam Lundberg
Sekreterare

.....
Leila Ghelichkani
Kassör

.....
Jonna Säll
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

RESULTATBUDGET (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	1138,0	1138,0	1138,1	948,4	948,4	948,4	917,4
Bredbandsavgifter	34,8	34,8	34,8	34,8	35,3	35,3	35,3
Övriga intäkter (arrende)	4,0	55,3	3,3	61,0	3,3	3,3	11,7
S:a intäkter	1176,8	1228,1	1176,2	1044,2	987,0	987,0	964,4
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö, gård	0	-4,4	-42,0	-10,8	-25,0	-11,9	-10,2
Hisstillsyn	-10,0	-9,2	-8,0	-12,7	-8,3	-7,5	-11,0
Elavgifter bel. o värme	-309,0	-289,1	-337,0	-319,3	-253,6	-123,5	-185,8
Sotning	0	-10,6	0	0	0	0	0
Vatten	-52,0	-41,4	-41,0	-33,6	-30,9	-28,9	-27,5
Städning	0	0	-38,0	-33,1	-36,3	-36,1	-36,0
Renhållning hushållssopor	-14,0	-11,3	-24,0	-17,8	-23,3	-15,5	-17,6
Renhållning grovsopor	0	0	0	0	0	0	-1,0
Löpande reparationer	-65,0	-144,7	-70,0	-66,3	-6,4	-95,7	-43,1
Övr fastighetskostnader	-3,0	-2,4	-1,0	0	-0,4	-1,1	0
Fastighetsavgift	-32,6	-31,8	-31,8	-30,4	-27,7	-27,2	-26,2
Fastighetsförsäkring	-56,0	-52,1	-50,0	-46,4	-45,9	-43,9	-30,7
Bredband	-35,0	-34,0	-35,0	-34,0	-35,1	-36,1	-35,3
Förvaltning	-42,0	-38,9	-39,0	-36,1	-34,3	-33,5	-33,2
Styrelsearvoden inkl soc avg	0	0	-17,2	0	0	-15,5	-15,3
Revision	-19,0	-18,5	-17,0	-17,1	-15,7	-15,7	-16,1
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-5,8	-15,0	-8,6	-24,6	-5,5	-6,2
Bankavgifter	-2,2	-2,3	-2,2	-154,5	-2,2	-1,9	-3,4
Advokatkostnader	-10,0	0	-10,0	-3,5	-89,1	0	0
S:a driftskostnader	-659,8	-696,5	-778,2	-824,2	-658,8	-499,5	-498,6
Driftsresultat	517,0	531,6	398,0	220,0	328,2	487,5	465,8
Ränte- o kapitalintäkter	0	0,1	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-505,0	-425,0	-238,1	-145,3	-34,4	-48,5	-55,3
S:a finansiella intäkter & kostnader	-505,0	-424,9	-238,1	-145,3	-34,4	-48,5	-55,3
Kassaflöde från driftsverksamhet	12,0	106,7	159,9	74,7	293,8	439,0	410,5
Underhållskostnader	0	-202,2	0	-7801,2	-504,7	-248,5	-107,7
Resultat före avskrivningar	12,0	-95,5	159,9	-7726,5	-210,9	190,5	302,8
Avskrivningar	-149,3	-149,3	-149,3	-161,7	-161,7	-114,2	-138,7
Redovisat resultat	-137,3	-244,8	10,6	-7888,2	-372,6	76,3	164,1

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 2023.

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 2023 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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:

13.06.2024 09:48

SENT BY OWNER:

Tova Hagström · 10.06.2024 07:50

DOCUMENT ID:

Hk-GNGVrR

ENVELOPE ID:

rJxf4zNS0-Hk-GNGVrR

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB Brf Djurgårdseken 4.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Leila Ghelichkhani leila.gh@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 07:59 10.06.2024 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/16) IP: 94.255.210.214
Lucia Wilkinson luciawmusic@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 23:12 10.06.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/10) IP: 46.39.120.246
Adam Victor Lundberg adam.v.lundberg@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 10:09 10.06.2024 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/02) IP: 46.39.120.214
Jonna Fredrika Mari Säll jonna.sall@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 14:33 11.06.2024 14:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/29) IP: 90.129.196.212
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	13.06.2024 09:48 13.06.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.88.97

* 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