

Årsredovisning
för
Brf Djurgårdsstaden 1

769623-4702

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2013-08-19.

Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2012-02-29 Abisko Hanson AB, org nr 556821-6432, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Abisko 3. Abisko Hanson AB överlät 2012-02-29 tomträtten till fastigheten Abisko 3 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underpris- överlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten. Bostadsrättsföreningen har under 2013 avyttrat aktierna i Abisko Hanson AB.

Bostadsrättsföreningen har uppfört två flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 6 våningar samt källarvåning och 2 trapphus på fastigheten Abisko 3. Totala boytan är 2 807 kvm. Byggnaderna finns på adresserna Fågelhundsgatan 10 och Högviltsgatan 8 i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

Lägenhetsfördelning

11 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
<u>10 st</u>	5 rum och kök
30 st	

Under 2012 startade uppförande av byggnaderna. Byggprojektet genomfördes som totalentreprenad av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Inflyttning har skett under första och andra kvartalet 2014.

Entreprenören överlämnade driften till föreningen den 1 juli 2014. Före detta datum har samtliga intäkter och kostnader belastat entreprenören.

Byggnadens anskaffningskostnad är 175 068 000 kronor vilket finansieras genom lån och insatser från medlemmar.

Brf Djurgårdsstaden 1 har vid inflyttning 18 garageplatser. 12 av dessa parkeringsplatser förvaltas av Samfälligheten Abisko och 6 ligger under föreningens egen del i kvarteret.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar och blivande gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med fastigheterna Abisko 1, 2, 4 och 5.

GA1. Består av ett garage gemensamt med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA2. Gård och avfallshantering med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA3. Sopsugsanläggning, gemensam med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden.

GA1 och GA2 förvaltas genom Samfälligheten Abisko tillsammans med nedanstående fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Andelstal
Abisko 1	22,70 %
Abisko 2	23,10 %
Abisko 3	17,60 %
Abisko 4	15,90 %
Abisko 5	20,70 %

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Nybyggda bostäder är från och med 2013 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 89 725 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 725 000 kr och markvärdet är 31 000 000 kr. Värdeår är 2014.

Tomträtt

Fastigheten Abisko 3 i Stockholm upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden är 627 773 kronor per år och är fast till och med 2021-12-31.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Byggnadsfirma Viktor Hanson AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-06-24.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 647 kr/kvm boyta per år. Utöver detta debiteras avgift för bredband samt för tappvarmvatten och el efter förbrukning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm boyta. Avsättningen ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts. Första avsättningen kommer att ske för verksamhetsåret 2015.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-03-25 haft följande sammansättning:

Kevin Asgari	Ordförande
Elisabeth Angard-Levander	Sekreterare
Martin Gemvik	Kassör
Magnus Hallberg	Ledamot, representant i samfällighet
Johan Simonsson	Ledamot, tekniskt ansvarig
Katarina Adebäck	Suppleant
Per Pollnow	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Izabella Hallberg, sammankallande
Fredrik Wennstam

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (54) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur förening vid 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ett av bostadsrättsföreningens lån har placerats om och samtidigt amorterats med 100 000 kronor. Lånet har en löptid av fem år fr o m 2015-04-01 och är placerat med 1,30 % ränta.

Efter vårens inbrottsförsök har säkerheten förstärkts i våra fastigheter genom att samtliga ytterdörrar har försetts med låsskydd i form av s k C-lister (brytskydd).

Garageavtalet med Q-park har omförhandlats till bättre villkor för föreningen (högre hyresintäkter från våra parkeringsplatser).

Fläktsystemet i hus 1 är åtgärdat och inställningarna är justerade för att undvika problemen som varit.

Problemet med avloppsvatten och vatten har utretts och är avhjälp samt rutiner för att undvika problemen har tagits fram.

Styrelsen avser att fortsätta med en ansvarsfull amorteringspolicy och kommer att göra en ny amortering av liknande storlek under 2016 i samband med omplacering av ett ytterligare lån.

Föreningens planerade underhåll

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nybyggd år 2014. Styrelsen har inget planerat underhåll.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 222	1 837	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 504	-706	0
Avskrivning, tkr	-1 705	-853	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	201	146	0
Soliditet (%)	88,61	88,55	2,70
Skuldränta (%)	3,20	3,52	0,00
Fastighetslån/kvm	6 761	6 804	0
Årsavgift/kvm	647	647	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-706 488
årets förlust	-1 504 322
	-2 210 810

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	70 000
i ny räkning överföres	-2 280 810
	-2 210 810

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 222 347	1 837 421
Summa rörelseintäkter		2 222 347	1 837 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 297 155	-1 070 868
Övriga externa kostnader	4	-92 475	-107 773
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-23 231	-13 142
Avskrivningar	6, 7	-1 705 268	-852 634
Summa rörelsekostnader		-3 118 129	-2 044 417
Rörelseresultat		-895 782	-206 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		582	3 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 122	-503 447
Summa finansiella poster		-608 540	-499 492
Resultat efter finansiella poster		-1 504 322	-706 488
Årets resultat		-1 504 322	-706 488

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	43 733 943	44 177 943
Summa immateriella anläggningstillgångar		43 733 943	44 177 943
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	123 229 711	124 490 979
Summa materiella anläggningstillgångar		123 229 711	124 490 979
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	5 546 444	5 546 444
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 546 444	5 546 444
Summa anläggningstillgångar		172 510 098	174 215 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		798	1 233
Övriga fordringar	9	716 530	707 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	294 080	413 244
Summa kortfristiga fordringar		1 011 408	1 122 117
Summa omsättningstillgångar		1 011 408	1 122 117
SUMMA TILLGÅNGAR		173 521 506	175 337 483

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Summa bundet eget kapital		155 968 000	155 968 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-706 488	0
Årets resultat		-1 504 322	-706 488
Summa fritt eget kapital		-2 210 810	-706 488
Summa eget kapital		153 757 190	155 261 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 960 843	19 074 768
Summa långfristiga skulder		18 960 843	19 074 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 000	16 000
Leverantörsskulder		144 088	59 824
Skatteskulder		231 250	362 524
Övriga skulder		0	19 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	412 135	542 997
Summa kortfristiga skulder		803 473	1 001 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 521 506	175 337 483

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Förändring av likvida medel	2015	2014
Årsavgifter	1 815 288	1 420 572
Hyror och övriga intäkter	407 641	420 804
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	<u>-2 021 983</u>	<u>- 1 695 230</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	200 946	146 146
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-12 250	241 609
Årets amorteringar	-113 925	- 9 232
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	74 771	378 523
Likvida medel vid årets början	567 135	188 612
Likvida medel vid årets slut	641 906	567 135

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	1 815 288	1 420 572
Hyror garage	108 000	222 238
Bredband	80 640	63 245
Vatten, debiterad på medlemmar	60 063	43 771
El, debiterad på medlemmar	152 089	87 595
Preliminär utdelning från samfälligheten, bokslut ej klart.	6 267	0
	2 222 347	1 837 421

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	33 271	26 400
Trädgårdsskötsel	1 743	0
Städ	47 879	36 658
Hisskostnader	2 416	0
Inköp av parkeringstjänster	16 200	12 150
Gemensamhetsanläggning	59 924	106 271
Reparationer	16 923	0
Hissreparationer	0	3 102
Trädgård och utemiljö	1 147	0
El	219 970	171 972
Värme	150 479	89 282
Vatten och avlopp	48 372	38 160
Försäkringskostnader	39 413	19 647
Tomträttsavgäld	627 772	470 829
Kabel-tv	18 867	685
Avräkning entreprenör per 2014 06 30	0	95 712
Förbrukningsinventarier	12 210	0
Förbrukningsmaterial	570	0
	1 297 156	1 070 868

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	7 250	14 500
Porto	2 128	1 402
Föreningsgemensamma kostnader	3 496	0
Revisionsarvode	8 770	21 195
Ekonomisk förvaltning	61 220	39 147
Bankkostnader	2 000	1 728
Juridisk konsultation	0	21 781
Övriga poster	7 611	8 021
	92 475	107 774

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2015	2014
Styrelsearvode	18 000	10 000
Sociala avgifter	5 231	3 142
	23 231	13 142

Not 6 Tomträtt

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	0
Omklassificeringar	0	44 399 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Ingående avskrivningar	-222 000	0
Årets avskrivningar	-444 000	-222 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 000	-222 000
Utgående redovisat värde	43 733 943	44 177 943

Not 7 Byggnader

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	125 121 613	0
Inköp	0	27 901 952
Omklassificeringar	0	98 224 843
Investeringsmoms	0	-1 005 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 121 613	125 121 613
Ingående avskrivningar	-630 634	0
Årets avskrivningar	-1 261 268	-630 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 891 902	-630 634
Utgående redovisat värde	123 229 711	124 490 979

Investeringsmoms ingår med 1 005 182 kronor.

Not 8 Andelar i intresseföretag

Abisko Samfällighetsförening, 717913-2233, 17,60 %.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 546 444	5 018 444
Inköp	0	528 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 546 444	5 546 444
Utgående redovisat värde	5 546 444	5 546 444

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	31 178	140 372
Avräkningskonto förvaltare	641 906	567 135
Momsfordran	133	133
Avräkning Abisko SFF	43 313	0
	716 530	707 640

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	9 468	4 698
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	15 430	15 336
Kabel-tv	6 289	0
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	16 000	23 000
Upplupna elavgifter på medlemmar	67 000	47 000
Garagehyror redovisade av samfällighet	22 950	22 950
Garagehyror enl redovisning från samfällighet	0	141 238
Ränteintäkter från samfällighet	0	2 079
	294 080	413 244

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000		-706 488
Disposition av föregående års resultat:			-706 488	706 488
Årets resultat				-1 504 322
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	-706 488	-1 504 322

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	3,07	2015-04-01	0	4 773 172
Nordea	3,26	2016-04-01	4 769 236	4 773 172
Nordea	3,56	2017-04-01	4 769 236	4 773 172
Nordea	4,18	2019-04-01	4 767 119	4 771 252
Nordea	1,30	2020-04-01	4 671 252	0
avgår kortfristig del			-16 000	-16 000
			18 960 843	19 074 768

Förfaller efter fem år: 18 896 843 kronor.

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Djurgårdsstaden 1, org.nr. 769623-4702

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Djurgårdsstaden 1 för år 2015

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

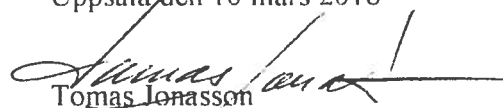
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 mars 2016



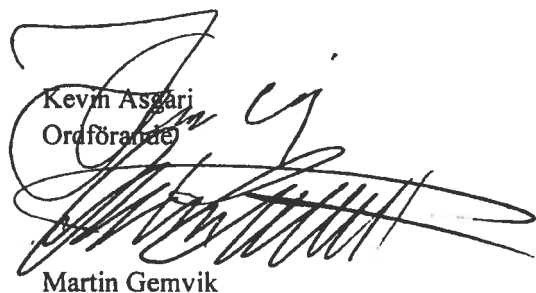
Tomas Jonasson

Godkänd revisor

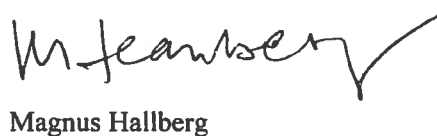
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	119 780	141 081
Upplupna styrelsearvoden	20 000	10 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	6 284	3 142
Förutbetalda avgifter och hyror	136 485	151 476
Uppvärmning, december	22 380	30 126
El, december	22 206	24 501
Vatten, reservering flera år	63 000	35 000
Reserverad kostnad i samfälligheten	10 000	106 271
Reserverad teknisk förvaltning	0	26 400
Reserverat revisionsarvode	12 000	15 000
	412 135	542 997

Stockholm



Kevin Asgari
Ordförande
Martin Gemvik


Elisabeth Angard-Levander


Magnus Hallberg

Johan Simonsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 10 mars 2016*


Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev revisionsbyrå AB