

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Djurgårdsstaden 1**

769623-4702

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 i juni 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen äger tomträtten Abisko 3.

Föreningens byggnader består av två flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 6 våningar samt källarvåning och 2 trapphus på fastigheten Abisko 3. Totala boarean (BOA) är 2 807 kvm. Byggnaderna har adresserna Fågelhundsgatan 10 och Högviltsgatan 8 i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

Föreningen har 18 garageplatser. 12 av dessa parkeringsplatser förvaltas av Samfälligheten Abisko och 6 ligger under föreningens egen del i kvarteret.

#### 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	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### 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, GA2 och GA3 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

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet är 103 758 000 kr, varav byggnadsvärde 63 758 000 kr och markvärde 40 000 000 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 AB (Fastum UBC Förvaltning AB). Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum.

#### Hissavtal

Föreningen har tecknat avtal med Kone Care avseende hiss-service t o m 2022-02-13

#### 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.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 haft följande sammansättning:

Magnus Hallberg	Ordförande
Katarina Adebäck	Ledamot
Peter Magnusson	Ledamot
Björn Haggren	Ledamot
Yun Cheng	Ledamot
Per Håkansson	Suppleant

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

### Revisorer

Tomas Jonasson  
Borev Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Johan Simonsson  
Stefan Pearson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2018 har 200.000 kronor amorterats av på lån.

Under 2018 har också ett av lånen placerats om till ränta 0,68 % och med ett års löptid.

Belysningen i trapphus, förråd och tvättstuga har setts över under hösten 2018 och detta har resulterat i flera nya rörelsevakter och nödbelysning i trapphuset i hus 1.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har två (sju) medlemmar tillträtt samt två (fem) medlemmar utträtt ur föreningen vid en (en) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 218	2 186	2 190	2 222
Resultat efter finansiella poster	-1 546	-1 684	-1 519	-1 504
Avskrivningar	-1 761	-1 761	-1 761	-1 705
Resultat exkl avskrivningar	215	21	186	201
Soliditet (%)	88,68	88,67	88,74	88,61
Skuldränta (%)	1,87	2,03	2,76	3,20
Fastighetslån kr/Kvm	6 696	6 698	6 703	6 761
Årsavgift kr/kvm	647	647	647	647

### 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 relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000	140 000	-3 870 257	-1 683 917	<b>150 553 826</b>
Disposition av föregående års resultat:			70 000	1 753 917	-1 823 917	<b>0</b>
Årets resultat					-1 545 783	<b>-1 545 783</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 436 000</b>	<b>67 532 000</b>	<b>210 000</b>	<b>-2 116 340</b>	<b>-5 053 617</b>	<b>149 008 043</b>

## **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 624 175
årets förlust	-1 545 783
	<b>-7 169 958</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	70 000
	-7 239 958
	<b>-7 169 958</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 217 502	2 185 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 217 502</b>	<b>2 185 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 509 371	-1 589 662
Övriga externa kostnader	4	-114 012	-103 296
Personalkostnader	5	-23 514	-26 199
Avskrivningar	6, 7	-1 760 732	-1 760 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 407 629</b>	<b>-3 479 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 190 127</b>	<b>-1 294 331</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 656	-389 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 656</b>	<b>-389 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 545 783</b>	<b>-1 683 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 545 783</b>	<b>-1 683 917</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	42 401 943	42 845 943
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>42 401 943</b>	<b>42 845 943</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 825 959	126 142 691
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 825 959</b>	<b>126 142 691</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 227 902</b>	<b>168 988 634</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 406
Övriga fordringar	8	488 950	486 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	313 147	306 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>802 097</b>	<b>796 965</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442	2 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 442</b>	<b>2 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 539</b>	<b>799 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 032 441</b>	<b>169 788 041</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		210 000	140 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 178 000</b>	<b>156 108 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 624 175	-3 870 257
Årets resultat		-1 545 783	-1 683 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 169 958</b>	<b>-5 554 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 008 042</b>	<b>150 553 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	18 567 728	18 786 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 567 728</b>	<b>18 786 818</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 686	13 621
Leverantörsskulder		112 731	97 326
Skatteskulder		15 160	15 160
Övriga skulder	11	11 776	11 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	303 318	309 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>456 671</b>	<b>447 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 032 441</b>	<b>169 788 041</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 545 783	-1 683 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		0	7 469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>214 949</b>	<b>84 284</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 406	-933
Förändring av kortfristiga fordringar		23 057	1 325
Förändring av leverantörsskulder		15 405	1 962
Förändring av kortfristiga skulder		-6 133	-73 313
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>250 684</b>	<b>13 325</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-219 090	-9 242
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-219 090</b>	<b>-9 242</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>31 594</b>	<b>4 083</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		423 297	419 215
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>454 891</b>	<b>423 298</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 815 288	1 815 288
Hyror bilplatser	108 005	106 175
El för elbil	1 500	3 000
Kabel-TV och bredband	80 640	80 864
Elavgifter	120 806	114 967
Vattenavgifter	64 175	65 264
Överskott från SFF Abisko	27 087	0
	<b>2 217 501</b>	<b>2 185 558</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	34 090	32 897
Trädgårdsskötsel	872	278
Städkostnader	54 236	45 999
Hisskostnader	2 625	2 563
Inköp av parkeringstjänster	13 070	15 927
Gemensamhetsanläggning	51 509	22 459
Reparationer	27 549	22 139
Planerat underhåll Läsare på cykelrum	0	20 625
Planerat underhåll Ombyggnad VA	0	175 000
Fastighetsel	294 205	246 286
Uppvärmning	207 866	181 055
Vatten och avlopp	69 849	69 061
Försäkringskostnader	42 815	42 306
Tomträttsavgäld	627 772	627 772
Kabel-tv	25 248	47 624
Bredband	53 640	24 170
Förbrukningsinventarier	0	6 327
Förbrukningsmaterial	4 025	7 175
	<b>1 509 371</b>	<b>1 589 663</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	7 580	7 580
Porto	1 916	2 069
Föreningsgemensamma kostnader, föreningsmöten	13 090	4 149
Revisionsarvode	13 009	12 699
Ekonomisk förvaltning	61 352	60 442
Bankkostnader	2 340	2 300
Medlems-/föreningsavgifter	4 660	4 660
Övriga poster	10 066	9 396
	<b>114 013</b>	<b>103 295</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	20 000	19 999
Sociala avgifter	3 514	6 200
	<b>23 514</b>	<b>26 199</b>

#### Not 6 Tomträtter

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 399 943</b>	<b>44 399 943</b>
Ingående avskrivningar	-1 554 000	-1 110 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 998 000</b>	<b>-1 554 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 401 943</b>	<b>42 845 943</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 668 057</b>	<b>130 668 057</b>
Ingående avskrivningar	-4 525 366	-3 208 634
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 842 098</b>	<b>-4 525 366</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 825 959</b>	<b>126 142 691</b>

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	22 500	22 500
Avräkningskonto förvaltare	452 450	420 855
Avräkning Abisko SFF	0	43 313
Övrig fordran	14 000	0
	<b>488 950</b>	<b>486 668</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	24 700	25 600
Upplupna elavgifter på medlemmar	50 100	46 900
Upplupna garagehyror från Q-park	27 000	27 000
Fastighetsförsäkring	10 704	10 704
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	20 926	16 375
Kabel-tv	2 070	2 104
Bredband	13 444	13 410
Medlemskap Bostadsrätterna	4 760	0
Fastighetsskötsel	0	7 855
Fordran avs kreditfakt från Fastighetsjour	2 500	0
	<b>313 147</b>	<b>306 891</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	4,18	2019-04-01	4 751 990	4 757 534
Nordea	0,68	2019-04-03	4 553 086	4 760 109
Nordea	1,30	2020-03-18	4 671 252	4 671 252
Nordea	1,40	2021-03-17	4 605 086	4 611 544
avgår kortfristig del			-13 686	-13 621
			<b>18 567 728</b>	<b>18 786 818</b>

Förfaller senare än fem år: 18 540 356 kronor.

### Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms kvartal 4	5 576	5 775
Sociala avgifter	6 200	6 200
	<b>11 776</b>	<b>11 975</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	32 569	63 201
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	35 590	26 830
Fjärrvärme	28 061	28 511
Reserverad kostnad i samfälligheten	20 955	0
Städning	4 189	7 500
Parkeringsadministration	4 050	4 050
Förutbetalda hyror och avgifter	142 904	144 223
	<b>303 318</b>	<b>309 315</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Stockholm

Magnus Hallberg  
Ordförande

Peter Magnusson

Katarina Adebäck

Björn Haggren

Yun Cheng

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor