

Årsredovisning
för
Brf Djursborg 12
716419-1947

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Djursborg 12 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1994-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229)

Föreningens säte är i Stockholm.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade 1993 fastigheten Djursborg 12 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta enligt fastighetens taxeringsbesked, som omprövades 2012, utgörs av 1 855 kvm bostadsyta och 168 kvm övrig yta.

Lägenheter och övriga ytor

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 förråd och 14 garageplatser med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som ligger till grund för avsättning till underhållsfonden.

Avsättning sker i enlighet med föreningens stadgar med beaktande av föreningens ekonomiska ställning och den osäkerhet som finns inbyggd i plan som sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning sköts av AB Rådstornet.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Roxendal	Ordförande
Anders Davidsson	Ledamot t.om 2024-05-21
Magnus Lindmark Lilliestråle	Ledamot
Ingrid Söderlund	Ledamot fr.o.m 2024-05-21
Peter Ericson	Ledamot
Sophie Gernandt Unger	Suppleant fr.o.m 2024-05-21

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Holman, Kungsbron BoRevision AB
Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB, suppleant

Valberedning

Carl Unger och Johan Treschow

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen installerade en ny fjärrvärmecentral i början av året. En kallvattenledning i källaren byttes ut. Nya brandstegar installerades på taket. Två nya laddboxar i garaget installerades. En fönsterrenovering påbörjades under hösten. Renovering kommer att genomföras i etapper med början i översta våningsplanet.

Föreningen har påbörjat ett projekt att renovera balkongerna med tillhörande balustrader mot gatan. En konsult har anlåtats för att hjälpa till med upphandling av projektet som beräknas ske under 2025.

Föreningen har lanserat en egen hemsida, djursborg12.se.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st. Föreningen hade vid årsskiftet 20 medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	1 512	1 494	1 356	1 334	1 315
Resultat efter fin.poster (Tkr)	-616	-982	67	-8	308
Soliditet (%)	75,7	77,7	86,2	82,7	83,2
Årsavgift/kvm boyta (kr)	485	462	420	400	400
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	1 468	1 468	825	1 127	1 131
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	1 601	1 601	900	1 229	1 234
Energikostnad/kvm (kr)	209	219	194	200	151
Räntekänslighet (%)	3	3	2	3	3
Sparande (kr/kvm)	70	198	178	178	216
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	60	57	57	56	56

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens ekonomi

En stor del av föreningens intäkter kommer från uthyrning av husets garageplatser, vilket är främsta anledningen till de låga medlemsavgifterna. Låg beskattning, låg belåning, en noggrann kontroll av föreningens kostnader, samt styrelsens oavlönade arbete bidrar också positivt till föreningens ekonomi. Föreningens investeringar under året har finansierats med föreningens egen likviditet. Finansiering av det planerade balkongprojektet kommer att ske genom nyupplåning. Trots att föreningens räntekostnader ökat under senaste åren så utgör de endast cirka 7 % av föreningens totala intäkter. Under 2024 togs beslut om att höja årsavgifterna med 10 % att gälla fr.o.m. 1/1 2025. Föreningen kommer fortsätta att successivt anpassa sina avgifter för att få en bättre balans mellan kassaflöde och avsättningar till underhållsfonden.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat är till stor del beroende på stora underhållskostnader under året. Styrelsen bedömer att föreningens låga belåning gör det möjligt att finansiera större kommande investeringar med nya banklån. Årsavgifterna höjdes även med 10 % per 1/1-2025 för att ytterligare säkerställa att föreningens ekonomi framåt håller sig i balans. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 987	4 012	909	-1 683	-982	12 243
Avsättning yttre rep.fond			300	-300		0
Uttag ur yttre rep.fond			-600	600		0
Disposition av föregående års resultat:				-982	982	0
Årets resultat					-616	-616
Belopp vid årets utgång	9 987	4 012	609	-2 365	-616	11 627

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 365 021
årets förlust	-616 158
	-2 981 179

behandlas så att

Avsättning till yttre rep.fond enligt styrelsen beslut	300 000
Uttag ur yttre rep.fond	-410 000
i ny räkning överföres	-2 871 179
	-2 981 179

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 512 203	1 494 315
Summa rörelseintäkter		1 512 203	1 494 315
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 888 750	-2 266 233
Övriga externa kostnader		-17 250	-15 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-119 064	-119 064
Summa rörelsekostnader		-2 025 064	-2 401 118
Rörelseresultat		-512 861	-906 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 971	9 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 268	-84 747
Summa finansiella poster		-103 297	-75 043
Resultat efter finansiella poster		-616 158	-981 846
Årets resultat		-616 158	-981 846

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 571 264	14 690 328
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 571 264	14 690 328
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		14 573 264	14 692 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	17 033	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 225	59 253
Summa kortfristiga fordringar		82 258	59 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		705 920	997 938
Summa kassa och bank		705 920	997 938
Summa omsättningstillgångar		788 178	1 057 359
SUMMA TILLGÅNGAR		15 361 442	15 749 687

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 999 930	13 999 930
Fond för yttre underhåll		608 520	908 520
Summa bundet eget kapital		14 608 450	14 908 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 365 021	-1 683 175
Årets resultat		-616 158	-981 846
Summa fritt eget kapital		-2 981 179	-2 665 021
Summa eget kapital		11 627 271	12 243 429
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 250 000	1 968 965
Summa långfristiga skulder		1 250 000	1 968 965
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 718 965	1 000 000
Leverantörsskulder		335 137	107 440
Skatteskulder		98 565	96 900
Övriga skulder		21 260	16 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	310 244	316 503
Summa kortfristiga skulder		2 484 171	1 537 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 361 442	15 749 687

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-616 158	-981 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		119 064	119 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-497 094	-862 782
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 837	4 658
Förändring av leverantörsskulder		227 697	54 637
Förändring av kortfristiga skulder		216	35 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-292 018	-767 623
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	1 300 000
Årets kassaflöde		-292 018	532 377
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		997 938	465 561
Likvida medel vid årets slut		705 920	997 938

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättningar till och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om resultatdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. Innevarande avskrivningsplan för byggnad upprättades 2014 där avskrivning på fastigheten sker med 1% av anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin.poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning/kvm (kr) totalyta och boyta

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan samt boytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	900 539	857 657
Hysesintäkter förråd	24 432	23 481
Hysesintäkter garage	530 699	485 100
Bredbandsavgift	35 100	35 100
Utdebiterad el.garage	12 645	7 791
Övriga intäkter	8 788	22 764
Kabeltv	0	30 420
Erhållna bidrag laddstolpar	0	32 002
	1 512 203	1 494 315

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	639 020	1 263 183
Löpande underhåll / reparationer	391 681	121 479
El	37 670	45 594
Värme	340 792	361 246
Vatten	44 316	35 455
Fastighetsskötsel och städning	45 225	51 052
Snöskottning	3 125	12 188
Sophämtning	51 620	39 892
Serviceavtal - hissar	11 865	11 310
Förvaltningsarvode	113 853	113 670
Försäkring	29 537	27 276
Fastighetsskatt	49 590	48 975
Kabel TV	0	25 897
Bredband	35 100	35 100
Trädgårdsskötsel	33 043	31 290
Sotning/kontroll eldningskanaler	14 703	0
Övriga kostnader	47 610	42 626
	1 888 750	2 266 233

Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 037 577	12 037 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 037 577	12 037 577
Ingående avskrivningar	-2 206 249	-2 087 185
Årets avskrivningar	-119 064	-119 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 325 313	-2 206 249
Utgående redovisat värde	9 712 264	9 831 328
Taxeringsvärden byggnader	28 514 000	28 514 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	76 000 000
	104 514 000	104 514 000
Bokfört värde byggnader	9 712 264	9 831 328
Bokfört värde mark	4 859 000	4 859 000
	14 571 264	14 690 328

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	114 114	114 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 114	114 114
Ingående avskrivningar	-114 114	-114 114
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 114	-114 114
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran, skattekontot	1 500	168
Andra kortfristiga fordringar	15 533	0
	17 033	168

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	20 946	19 063
Ownit	2 925	2 925
Rådstornet	26 216	25 575
Brandsäkra	8 888	8 565
Övriga förutbetalda kostnader	6 250	3 125
	65 225	59 253

Not 9 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbet.dag	Lånebelopp	Lånebelopp
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek - 660447	3,59	2026-12-30	250 000	250 000
Stadshypotek - 769095	2,99	2025-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek - 534961	4,08	2025-12-01	418 965	418 965
Stadshypotek- 570534	4,91	2025-03-01	300 000	300 000
Stadshypotek- 570535	4,74	2026-03-01	1 000 000	1 000 000
			2 968 965	2 968 965
Kortfristig del av långfristig skuld			1 718 965	1 000 000

Angiven räntesats beskriver nivån per 2024-12-31.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	236 591	231 987
Upplupna kostnader	73 653	84 516
	310 244	316 503

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 130 000	3 130 000
	3 130 000	3 130 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Jan Roxendal

Ingrid Söderlund

Peter Ericson

Magnus Lindmark Lilliestråle

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS LINDMARK LILLIESTRÅLE

Styrelseledamot

Serienummer: 2fc91be2e89c55[...]4ac241c0540e2

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-02-20 13:48:16 UTC



Stig Peter Ericson

Styrelseledamot

Serienummer: 2759b3aeca201c[...]0bfd7a71ca518

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-02-20 13:59:43 UTC



Ingrid Helena Söderlund

Styrelseledamot

Serienummer: 4af1df4301f988[...]8efdc9af6904

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-02-24 06:20:46 UTC



Jan Roxendal

Ordförande

Serienummer: da9d6ad938cd00[...]ea320ad73dab5

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-02-24 15:00:23 UTC



ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 87.249.xxx.xxx

2025-02-24 15:15:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.