

Årsredovisning
för
Brf Djursborg 12
716419-1947

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Djursborg 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året:

Jan Roxendal	Ordförande
Magnus Lindmark Lilliestråle	Ledamot
Ingrid Söderlund	Ledamot
Peter Ericsson	Ledamot
Sophie Gernandt Unger	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Carl Unger

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade 1993 fastigheten Djursborg 12 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnades 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året tog styrelsen beslutet att ändra föreningens redovisningsprinciper från K2 till K3. Ändringen medför att föreningens räkenskaper blir enklare att förstå och kommer ge en mer rättvis bild av föreningens ekonomi över tid.

Under året slutförde föreningen projektet med att renovera balkongerna med tillhörande balustrader mot gatan. Kostnaden för projektet uppgick till drygt 2 miljoner kronor och finansierades i sin helhet genom ett nytt banklån på två miljoner kronor. Projektkostnaden har, i linje med reglerna för K3, aktiverats som en tillgång på balansräkningen och kommer att skrivas av under 50 år med start 2026-01-01. I samband med balkongrenoveringen byttes även värmeslingan i stuprören och hängrännan mot gatan.

Två nya övervakningskameror installerades, varav en i garaget och en på föreningens gård.

En OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes i slutet av året. Brister och anmärkningar hanterades i början av 2026 och föreningen har därefter fått OVKn godkänd.

Under året togs beslut att genomföra en fönsterrenovering av resterande delar av fastigheten som inte omfattades av den fönsterrenovering som genomfördes under 2024.

Fönsterrenoveringen kommer att genomföras under våren 2026.

Föreningen fick under 2025 en återbetalning av tidigare erlagd moms avseende åren 2019-2025 från Skatteverket med anledning av nya beräkningsgrunder för driftsmomsavdrag.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st. Föreningen hade vid årsskiftet 20 medlemmar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet vid ingången av 2026 på drygt 1 miljon kronor. Likviditeten är i första hand reserverad för att finansiera den planerade fönsterrenoveringen.

Räntekostnaderna har ökat i takt med ökad skuldsättning men är fortfarande att betrakta som låga i förhållande till de totala kostnaderna. För att möta de ökade räntekostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från och med 1/1-2026.

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 622	1 512	1 494	1 356	1 334
Resultat efter fin.poster (tkr)	385	-616	-982	67	-8
Soliditet (%)	68	76	78	86	83
Årsavgift per kvm boyta (kr/kvm)	534	485	462	420	400
Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)	2 456	1 468	1 468	825	1 127
Skuldsättning per kvm boyta(kr/kvm)	2 679	1 601	1 601	900	1 229
Sparande per kvm (kr/kvm)	249	70	198	178	178
Räntekänslighet (%)	5,0	3,0	3,0	2,0	3,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	209	219	194	200
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	58,0	60,0	57,0	57,0	56,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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	609	-2 365	-616	11 627
Avsättning yttre rep.fond			300	-300		0
Uttag ut yttre rep.fond			-410	410		0
Disposition av föregående års resultat:				-616	616	0
Årets resultat					385	385
Belopp vid årets utgång	9 987	4 012	499	-2 871	385	12 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 871 178
årets vinst	385 121
	-2 486 057

behandlas så att

Avsättning till yttre rep.fond enligt styrelsen beslut	385 121
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-450 000
i ny räkning överföres	-2 421 178
	-2 486 057

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 622 038	1 512 203
Övriga intäkter	3	92 035	0
		1 714 072	1 512 203
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-977 959	-1 888 750
Övriga kostnader		-19 000	-17 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-210 754	-119 064
		-1 207 713	-2 025 064
Rörelseresultat		506 359	-512 862
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 417	6 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 655	-110 267
		-121 238	-103 296
Resultat efter finansiella poster		385 121	-616 158
Resultat före skatt		385 121	-616 158
Årets resultat		385 121	-616 158

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 393 537	14 571 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
		16 393 537	14 571 264
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		16 395 537	14 573 264
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	91 840	17 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 577	65 225
		153 417	82 258
<i>Kassa och bank</i>		1 042 399	705 920
Summa omsättningstillgångar		1 195 816	788 178
SUMMA TILLGÅNGAR		17 591 353	15 361 442

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		13 999 930	13 999 930
Fond för yttre underhåll		498 520	608 520
		14 498 450	14 608 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 871 178	-2 365 021
Årets resultat		385 121	-616 158
		-2 486 057	-2 981 179
Summa eget kapital		12 012 393	11 627 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	1 250 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	1 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 968 965	1 718 965
Leverantörsskulder		153 580	335 137
Aktuella skatteskulder		99 910	98 565
Övriga skulder		23 445	21 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	333 060	310 244
Summa kortfristiga skulder		2 578 960	2 484 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 591 353	15 361 442

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	385 121	-616 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	210 754	119 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	595 875	-497 094
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 159	-22 837
Förändring av leverantörsskulder	-181 557	227 697
Förändring av kortfristiga skulder	26 346	216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 505	-292 018
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 033 026	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 033 026	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	0
Årets kassaflöde	336 479	-292 018
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	705 920	997 938
Likvida medel vid årets slut	1 042 399	705 920

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Fastigheten har komponentindelats från och med räkenskapsåret 2025.

I årsavgiften ingår värme, VA, el och renhållning.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	180 år
Balkonger mot gård	50 år
Balkonger mot gata	50 år
Stamledning värme	120 år
Stamledning avlopp	40 år
Stamledning vatten	120 år
Fasader	50 år
Fönster	125 år
Yttertak gathus	120 år
Yttertak gårdshus	50 år
El	120 år
Ventilation	120 år
Hiss	70 år

Skatter

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigering

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.

Årsavgift per kvm boyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm boyta(kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnad för el, värme och vatten i relation till totala ytan.

Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	990 595	900 539
Hyresintäkter förråd	24 675	24 432
Hyresintäkter garage	533 611	530 699
Bredbandavgift	35 100	35 100
Utdebiterad el garage	12 061	12 645
Övriga intäkter	25 996	8 788
	1 622 038	1 512 203

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Bidrag Naturvårdsverket	11 195	0
Omprovning moms	80 840	0
	92 035	0

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	0	639 020
Löpande underhåll / reparationer	111 479	391 681
El	35 022	37 670
Värme	316 575	340 792
Vatten	52 519	44 316
Fastighetsskötsel och städning	45 980	45 225
Snöskottning	9 375	3 125
Sophämtning	45 575	51 620
Serviceavtal - hissar	12 395	11 865
Förvaltningsarvode	138 061	113 853
Försäkring	32 024	29 537
Fastighetsskatt	50 320	49 590
Bredband	35 100	35 100
Trädgårdsskötsel	47 294	33 043
Sotning/kontroll eldningskanaler	0	14 703
Övriga kostnader	31 240	47 610
OVK	15 000	0
	977 959	1 888 750

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	12 037 577	12 037 577
Inköp	2 033 026	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 070 603	12 037 577
Ingående avskrivningar	-2 325 313	-2 206 249
Årets avskrivningar	-210 754	-119 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 536 067	-2 325 313
Utgående redovisat värde	11 534 536	9 712 264
Taxeringsvärden byggnader	33 446 000	28 514 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	76 000 000
	100 446 000	104 514 000
Bokfört värde byggnader	11 534 536	9 712 264
Bokfört värde mark	4 859 000	4 859 000
	16 393 536	14 571 264

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
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 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran, skattekontot	91 840	1 500
Andra kortfristiga fordringar	0	15 533
	91 840	17 033

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret	22 155	20 946
Ownit	2 925	2 925
Rådstornet	26 899	26 216
Brandsäkra	6 473	8 888
Övriga förutbetalda kostnader	3 125	6 250
	61 577	65 225

Not 10 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbet.dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek - 660447	3,59	2026-12-30	250 000	250 000
Stadshypotek - 907039	2,81	2029-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek - 918055	2,54	2026-03-02	418 965	418 965
Stadshypotek - 827333	2,65	2026-03-02	300 000	300 000
Stadshypotek - 570535	4,74	2026-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek - 929187	3,05	2029-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek - 894664	2,77	2027-09-01	1 000 000	0
			4 968 965	2 968 965
Kortfristig del av långfristig skuld			1 968 965	1 718 965

Angiven räntesats beskriver nivån per 2025-12-31.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	251 463	236 591
Upplupna kostnader	81 597	73 653
	333 060	310 244

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 630 000	5 630 000
	5 630 000	5 630 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jan Roxendal

Ingrid Söderlund

Peter Ericson

Magnus Lindmark Lilliestråle

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

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

This document 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