

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Djurgårdsvyn
Org nr: 7696318349





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Djurgårdsvyn får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades 2015-12-17 och registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Djurgårdsvyn 2016-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 och Ekonomisk plan registrerades 2021-01-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Godkänd slutbesiktning ägde rum 2020-12-10

Enligt köpekontraktet skedde avräkning per 2021-07-31

Fastighetsuppgifter

Föreningen RB BRF Djurgårdsvyn äger fastigheten Koppången 1 som ligger i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm, ett miljöklassat hus med 49 lägenheter. Projektet är ritat av Thomas Sandell på Sandellsandberg Arkitekter AB, en av Sveriges mest uppmärksammade arkitekter och formgivare.

Lägenheterna har en omsorgsfullt utvald inredning som till stora delar är specialdesignad av arkitekten. Allt verkställt med stort fokus på detaljer och ett formspråk präglad av medvetna materialval. Resultatet är ett hus som kommer att åldras med värdighet och bara blir vackrare med åren.

Föreningen har tillgång till 25 st p-platser i ett underliggande garage som förvaltas av Koppångens samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen uppfyller energiklass B enligt den senaste **energideklarationen**, och därav uppfyller kraven för **Grönt bolån**. Lägenhetsspekulanter och befintliga medlemmar kan använda klassificeringen för att få ränterabatter på bolån.

Föreningen har tidigare ansökt om att få certifieringen miljöbyggnad guld. Verifieringen är nu slutförd och byggnaden uppfyllde kraven och kan därmed titulera sig som miljöbyggnad guld.



Lägenhetsfördelning			
Lägenhetstyp	Antal	Total andel av föreningens lån*	Andel av föreningens lån per lägenhetstyp**
Kolumn	A	B	C
58 kvm	1	1 129 425 kr	1 129 425 kr
58 kvm	1	1 079 811 kr	1 079 811 kr
54 kvm	3	3 274 498 kr	1 091 499 kr
54 kvm	2	2 159 624 kr	1 079 812 kr
52 kvm	2	2 140 428 kr	1 070 214 kr
51 kvm	2	2 113 338 kr	1 056 669 kr
41,5 kvm	1	908 293 kr	908 293 kr
2 rum och kök	12	12 805 417 kr	7 415 723 kr
84 kvm	3	4 469 867 kr	1 489 956 kr
78 kvm	6	8 591 899 kr	1 431 983 kr
70,5 kvm	1	1 374 010 kr	1 374 010 kr
3 rum och kök	10	14 435 776 kr	4 295 949 kr
117,5 kvm	1	2 199 252 kr	2 199 252 kr
113,5 kvm	1	1 833 071 kr	1 833 071 kr
104 kvm	1	2 146 078 kr	2 146 078 kr
103,5 kvm	1	1 824 789 kr	1 824 789 kr
91,5 kvm	3	5 013 218 kr	1 671 073 kr
91,5 kvm	1	1 615 190 kr	1 615 190 kr
86,5 kvm	2	3 282 547 kr	1 641 274 kr
4 rum och kök	10	17 914 145 kr	12 930 727 kr
143,5 kvm	1	2 441 825 kr	2 441 825 kr
127,5 kvm	1	2 286 792 kr	2 286 792 kr
105 kvm	1	1 794 294 kr	1 794 294 kr
105 kvm	4	7 545 911 kr	1 886 478 kr
100,5 kvm	8	14 051 483 kr	1 756 435 kr
5 rum och kök	15	28 120 305 kr	10 165 822 kr
120 kvm	2	4 124 662 kr	2 062 331 kr
6 rum och kök	2	4 124 662 kr	2 062 331 kr
Totalt	49	77 400 307 kr	36 870 532 kr

Dubbletterna i tabellen ovan beror på lägenheternas olika andelstal, därav ger detta en asymmetrisk fördelning även fast kvm är densamma.

*Visar hur stor del av föreningens lån tillfaller respektive lägenhetstyp. Det kan finnas flera lägenheter av samma lägenhetstyp, vilket visas i kolumn A. Kolumn B motsvarar därför andelen av lägenhetstypens skuld gånger antalet av denna lägenhetstyp.

**Föreningens belåning bör alltid kontrolleras och beräknas för att veta hur stor del av föreningens lån du indirekt äger, eller kommer att äga och ansvara för som medlem i bostadsrättsföreningen. Här är det viktigt att göra skillnad på att en nyare fastighet i de flesta fall har en högre belåning än en äldre fastighet med anledningen att bostadsrättsföreningen för den äldre fastigheten har i större utsträckning betalat tillbaka sina lån men samtidigt står närmare underhållsåtgärder som bekostas av bostadsrättsföreningen (Din del av bostadsrättsföreningens lån beräknas genom total långfristig skuld*andelstalet.).

Total tomtarea	2 296 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 242 m ²
Lokaler hyresrätt	664 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 664m² och hyrs av Pysslingen Förskola.

Årets taxeringsvärde	301 674 336 kr
Föregående års taxeringsvärde	301 674 336 kr

Riksbyggen har biträtt föreningen med förvaltningen enligt tecknat avtal.

Intresseförening

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Samfällighetsförening och Gemensamhetsanläggning (GA)

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Koppången tillsammans med HSB BRF Broparken 1 samt Fastighets AB Nds 2 (Einar Mattsson). Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar som omfattar garage (GA 1) samt markytor (GA 2) inom området. Föreningens andelsprocent i GA 1 är 45,13 procent och i GA 2 25,57 procent.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Luleå Energi	Elhandel
Ellevio	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Ragn-Sells	Renhållning
Riksbyggen	Tekniskförvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Drift- och Skötsel
Kone	Hiss
Telenor Sverige	Bredband, TV och porttelefoni
Arthur J Gallagher Proinova/Folksam	Försäkring
P Mattsson Larm & Passage System	Serviceavtal dörrautomatik

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 tkr och planerat underhåll för 163 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt underhållsplan med 452 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer (entrésystem och nödtelefon hiss)	163 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Bertlin	Ordförande	2025
Åsa Nielsen	Ledamot	2025
Jonas Ervander	Ledamot	2024
Carin Ryttberg	Ledamot	2025
Kristina Wellius	Ledamot	Avgått, invald som suppleant
Adrian Boivie	Ledamot	Invald under räkenskapsåret
Carl Lagerstedt	Ledamot	2024
Lise Lott Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Wellius	Suppleant	Invald under räkenskapsåret
Adrian Boivie	Suppleant	Avgått, invald till ledamot
Urban Tegneborg	Suppleant	2025
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Johanna Torneback Barrsveden	Förtroendevald revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie årsstämma hölls den 22 januari med 27 medlemmar representerade
 - Extra årsstämma hölls den 5 maj med 27 medlemmar representerade, med ändamålet att fastställa föreningens nya stadgar. Därmed har föreningen nya stadgar
 - Tolv styrelsemöten har hållits under räkenskapsåret
 - Ny styrelse tillträdde efter stämman i januari. Kristina Wellius avgick som ordinarie ledamot i månadsskiftet maj/juni. Suppleanten Adrian Boivie inträdde som ordinarie ledamot fram till nästa årsstämma
-
- I oktober hölls städdag på gården tillsammans med Brf Broparken
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i mars med godkänt resultat
 - I maj hölls gemensam städdag i föreningen
 - Föreningen erhöll i juni certifiering som Miljöbyggnad Guld av Sweden Green Building Council
 - En hjärtstartare installerades i vår gemensamma lokal i juli
 - Dörrmekanik samt vissa gångjärn på entrédörrarna mot Settergatan byttes ut under året, justering av dörrarna genomfördes i omgångar och visst arbete pågår fortsatt. Putsning av socklar och glaspartier på balkonger och terrasser genomfördes. Ett antal spruckna glas åtgärdades
 - Dialogen med Riksbyggen för att förbättra kvaliteten i deras leverans enligt förvaltningsavtalet fortsatte under året
 - Beslut om höjning av medlemsavgiften med 2 % fr.o.m. 1 januari 2025 fattades. Ekonomin bedöms stabil med god kassa. Höjningen görs för att bibehålla den goda ekonomin givet de kostnadsökningar som ändå finns

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-04-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgift med 2% från 2025-01-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 116	5 660	5 593	892
Rörelsens intäkter	6 286	6 277	5 919	79 954
Resultat efter finansiella poster*	-2 900	-1 517	-776	76 400
Resultat exkl avskrivningar	748	2 131	2 663	62 410
Soliditet %*	87	87	84	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	52	49	51	1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	761	726	705	147
Driftkostnader kr/kvm	606	368	291	121
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	584	344	291	121
Energikostnad kr/kvm*	183	165	122	65
Sparande kr/kvm*	186	458	543	12 721
Skuldsättning kr/kvm*	15 777	16 083	16 377	16 607
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	18 246	18 601	18 940	34 492
Räntekänslighet %*	24	28	17	0

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 900 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningens sparande ligger på 164 kr/kvm vilket motsvarar ett måttligt sparande. Styrelsen har dessutom beslutat om att höja avgiften med 2% from 2025-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 3 648 tkr. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	482 525 000	1 241 000	57 447 570	-1 516 658
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 516 658	1 516 658
Reservering underhållsfond		452 000	-452 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 825	162 825	
Årets resultat				-2 899 594
Vid årets slut	482 525 000	1 530 175	55 641 737	-2 899 594

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	55 930 912
Årets resultat	-2 899 594
Årets fondreservering enligt stadgarna	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 825
Summa	52 742 143

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

52 742 143

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 115 906	5 660 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 249	616 520
Summa rörelseintäkter		6 286 155	6 276 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 939 671	-1 803 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 486	-504 881
Personalkostnader		-107 366	-103 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 647 957	-3 647 957
Summa rörelsekostnader		-7 285 480	-6 059 444
Rörelseresultat		-999 325	217 356
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 842	14 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 907 111	-1 748 704
Summa finansiella poster		-1 900 269	-1 734 015
Resultat efter finansiella poster		-2 899 594	-1 516 658
Årets resultat		-2 899 594	-1 516 658



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	612 250 162	615 898 119
Summa materiella anläggningstillgångar		612 250 162	615 898 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		24 500	24 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 500	24 500
Summa anläggningstillgångar		612 274 662	615 922 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 945	8 468
Övriga fordringar		78 968	707 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	80 066	65 016
Summa kortfristiga fordringar		164 979	780 907
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	3 055 877	3 354 371
Summa kassa och bank		3 055 877	3 354 371
Summa omsättningstillgångar		3 220 856	4 135 278
Summa tillgångar		615 495 518	620 057 897



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 525 000	482 525 000
Fond för yttre underhåll		1 530 175	1 241 000
Summa bundet eget kapital		484 055 175	483 766 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 641 737	57 447 570
Årets resultat		-2 899 594	-1 516 658
Summa fritt eget kapital		52 742 143	55 930 912
Summa eget kapital		536 797 318	539 696 912
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	28 515 000	52 618 570
Summa långfristiga skulder		28 515 000	52 618 570
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	48 885 307	26 286 477
Leverantörsskulder		73 063	49 275
Skatteskulder		546 316	546 319
Övriga skulder		24 340	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	654 174	859 344
Summa kortfristiga skulder		50 183 200	27 742 415
Summa eget kapital och skulder		615 495 518	620 057 897



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-999 325	217 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 647 957	3 647 957
Förändring inkomstskatt		-16 935 026
	2 648 632	-13 069 713
Erhållen ränta	6 842	14 689
Erlagd ränta	-1 919 997	-1 640 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 477	-14 695 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	615 928	18 999 671
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-145 159	-730 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 206 245	3 573 601
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 504 740	-1 504 740
Upptagna lån	0	64 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 504 740	-1 440 398
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-298 495	2 133 203
Likvida medel vid årets början	3 354 371	1 221 168
Likvida medel vid årets slut	3 055 877	3 354 371
Kassa och Bank BR	3 055 877	3 354 371



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 835 036	2 756 286
Hyror, bostäder	7 650	10 800
Hyror, lokaler	2 011 384	1 864 720
Hyror, garage	600 000	600 000
Hyror, övriga	36 950	0
Bränsleavgifter, bostäder	13 176	11 990
Vattenavgifter	105 670	82 193
Elavgifter	288 036	227 618
Debiterad fastighetsskatt	218 004	106 673
Summa nettoomsättning	6 115 906	5 660 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga lokalintäkter	7 500	7 200
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	54 872	17 193
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-5
Erhållna statliga bidrag	0	177 388
Övriga rörelseintäkter	107 391	414 744
Summa övriga rörelseintäkter	170 249	616 520

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-162 825	-115 000
Reparationer	-254 560	-71 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 740	-284 623
Samfällighetsavgifter	-168 407	-241 183
Försäkringspremier	-80 369	-68 768
Kabel- och digital-TV	-332 039	0
Pcb/Radonsanering	-17 640	0
Återbäring från Riksbyggen	700	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 614	-1 244
Serviceavtal	-14 231	-8 353
Obligatoriska besiktningar	-151 663	-12 285
Bevakningskostnader	-37 985	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 025
Snö- och halkbekämpning	-78 175	-49 749
Förbrukningsinventarier	-14 103	-7 434
Vatten	-135 840	-100 875
Fastighetsel	-671 824	-673 806
Uppvärmning	-91 040	-33 476
Sophantering och återvinning	-92 586	-57 011
Övriga förvaltningsavgifter	-338 732	-68 403
Summa driftskostnader	-2 939 671	-1 803 155



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-421 287	-411 935
IT-kostnader	-2 020	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-25 250
Övriga försäljningskostnader	0	-300
Övriga förvaltningskostnader	-104 925	-26 096
Kreditupplysningar	0	-201
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 104	-2 741
Telefon och porto	-3 544	-1 184
Medlems- och föreningsavgifter	-2 450	0
Konsultarvoden	-2 967	0
Bankkostnader	-3 502	-2 754
Övriga externa kostnader	-13 188	-34 421
Summa övriga externa kostnader	-590 486	-504 881

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 647 957	-3 647 957
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 647 957	-3 647 957



Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01	2022-09-01
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 912 124	-1 578 231
Övriga räntekostnader	5 014	-170 473
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 907 111	-1 748 704

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	437 930 000	437 930 000
Mark	188 000 000	188 000 000
	625 930 000	625 930 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	625 930 000	625 930 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 031 882	-6 383 925
	-10 031 882	-6 383 925

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 647 957	-3 647 957
	-3 647 957	-3 647 957

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 679 839** **-10 031 882****Restvärde enligt plan vid årets slut****612 250 162** **615 898 119****Varav**

Byggnader	424 250 162	427 898 119
Mark	188 000 000	188 000 000

Totalt taxeringsvärde**301 674 336** **301 674 336***varav byggnader*

161 200 000 161 200 000

varav mark

135 600 000 135 600 000

Del av garage (51/113)

4 874 336 4 874 336



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 293	23 782
Förutbetalda driftkostnader	4 095	4 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 001	36 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 678	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	198
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 066	65 016

Not 10 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Transaktionskonto	3 055 877	3 354 371
Summa kassa och bank	3 055 877	3 354 371

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	77 400 307	78 905 047
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 504 740	-1 504 740
Nästa års låneomsättning av långfristiga skulder	-47 380 567	-24 781 737
Långfristig skuld vid årets slut	28 515 000	52 618 570

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,36%	2024-10-28	25 039 105,00	0,00	1 504 740,00	23 534 365,00
SWEDBANK	1,23%	2024-10-25	25 350 942,00	0,00	00,00	25 350 942,00
SWEDBANK	1,52%	2026-10-23	28 515 000,00	0,00	00,00	28 515 000,00
Summa			78 905 047,00	0,00	1 504 740,00	77 400 307,00

*Senast kända räntesatser



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 250	28 089
Upplupna räntekostnader	103 097	115 984
Upplupna elkostnader	28 009	42 392
Upplupna vattenavgifter	26 853	21 526
Upplupna värmekostnader	7 386	1 850
Upplupna kostnader för renhållning	4 625	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	74 000	83 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 889	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 065	496 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 174	859 344

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	81 474 000	81 474 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

- Inspektion av terrassgolv har genomförts i september och bedöms bli ett ärende för 5-årsbesiktningen
- Vi har i september och oktober hållit ytterligare möten och skriftligen framfört brister till Riksbyggen avseende förvaltningen. En åtgärdsplan har tagits fram av Riksbyggen som håller på att implementeras. Vi har också enats om att en ny förvaltare hos Riksbyggen tillträder som ansvarig för vår förening fr.o.m. 1 november. Riksbyggen implementerar som bäst också ett nytt ärendesystem för bättre uppföljning. Förvalningsavtalet med Riksbyggen har uppdaterats för att möjliggöra digital hantering
- Ett lån om 25 miljoner kronor har i oktober lagts om på Swedbank på ca 4 år till en ränta om 2,79%



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Caroline Bertlin

Carl Lagerstedt

Åsa Nielsen

Carin Ryttberg

Adrian Boivie

Jonas Ervander

Lise Lott Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Johanna Barrsveden
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557531778965

Document

Årsredovisning Brf Djurgårdsvyn 23-24 slutgiltig version
Main document
24 pages
Initiated on 2024-11-14 17:11:04 CET (+0100) by Jacob Fitger (JF)
Finalised on 2024-11-18 08:02:06 CET (+0100)

Initiator

Jacob Fitger (JF)
Riksbyggen
jacob.fitger@riksbyggen.se

Signatories

Jonas (J1) jonas.ervander@gmail.com Signed 2024-11-14 22:11:55 CET (+0100)	Caroline (C1) caroline.bertlin@outlook.com Signed 2024-11-15 11:28:26 CET (+0100)
Carl (C2) lagerstedt.carl@gmail.com Signed 2024-11-15 12:56:54 CET (+0100)	Åsa (Å) asa.nielsen@telia.com Signed 2024-11-14 21:03:35 CET (+0100)
Adrian (A) adrianboivie@hotmail.com Signed 2024-11-15 16:15:54 CET (+0100)	Carin (C3) carinryttberg@gmail.com Signed 2024-11-15 22:44:29 CET (+0100)
Lise-Lott (L) liselott.nilsson@riksbyggen.se Signed 2024-11-15 08:48:45 CET (+0100)	Johanna (J2) johanna.barrsveden@hotmail.com Signed 2024-11-17 11:49:50 CET (+0100)
Per (P) per@engzellrevision.se Signed 2024-11-18 08:02:06 CET (+0100)	



Verification

Transaction 09222115557531778965

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

