



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Djursborg 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fredrik Olof Mikael Wejdmark	Ordförande
Andrea Rosalie Bernström	Ledamot
Rolf Gunnar Carlman	Ledamot
Gun Lisbeth Gustafsson	Ledamot
Barbro Margareta Holmberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Valberedning

Lennart Gustafsson	
Thomas Ivarson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Djursborg 2	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

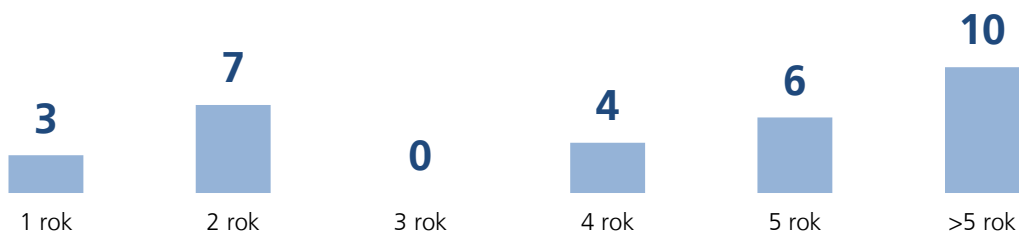
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 344 m², varav 4 202 m² utgör lägenhetsyta och 142 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	142 m ²	2020-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning	2018	Skall ske vart 4:e år
Ny reglercentral	2018	Fastighetsägarna
Taksäkerhet	2017	arbetsplattform, stegar, räcke
Brandskyddskontroll	2016	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
Målning källarutrymmen	2016	inkl soprum, värmecentral
Nya balkonger	2016	8 nya balkonger
Målning taket	2015	Målat fläckvis
ny papp/läkt tegeltak	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Gjordes senast 2006
Byte expansionskärl/pump	2014	Fastighetsägarna
Spolning alla stammar	2014	Avloppsteknik
Renovering/målning fönster	2013 - 2014	utfört av Fog & Fönster
Installation av fibernät	2013	
Vinkällare	2012	
Energideklaration	2009	
Renovering av trapphus	2006 - 2007	Färdigställda mars 2007
Uppförande av 2 vindslägenheter	2004 - 2005	
Elstambyte	1981 - 2003	
Rörstambyte	1981 - 1986	
Omputsning av fasad	1981	
Omläggning av tak	1981	Översyn gjord 2004/2005
Nyinstallation hiss	1912 - 1914	Nya hissmaskinerier 2004
Nya balkonger		5 st nya 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering radiatorer samt byte till termostatventiler	2019	0,45 Milj
Fasad samt balkong renovering mot gatan	2019	ca 3,5 Milj

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

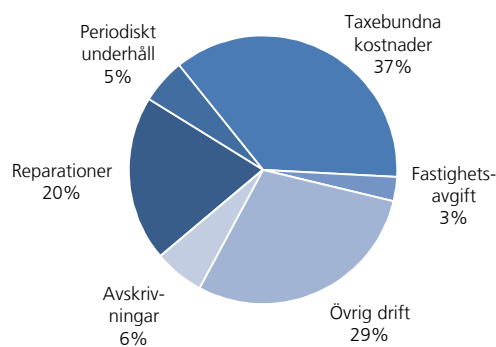
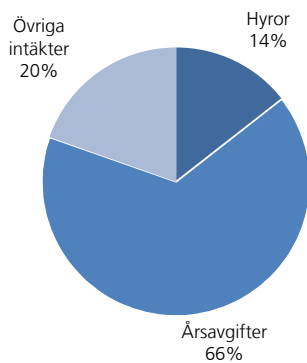
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen genom upphandling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV via coax kabel	Comhem
Fjärrvärmecentralen	Fastighetsägarna

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 796 498	1 194 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 684 848	2 552 936
Finansiella intäkter	2 797	3 401
Minskning kortfristiga fordringar	0	193 123
Ökning av kortfristiga skulder	20 815	0
	2 708 460	2 749 460
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 967 107	2 057 105
Finansiella kostnader	17 153	17 127
Ökning av kortfristiga fordringar	1 213	0
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	53 121
	2 005 473	2 147 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 499 485	1 796 498
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	702 987	602 106

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sotning av eldstäder har genomförts.

Ny reglercentral har installerats.

Mattvätt samt byte av mässingsstänger har gjorts.

Vi har fuktskador på vår fasad samt balkonger behöver renoveras. Upphandling har skett under året och arbetet påbörjas februari 2019.

Vi ar upphandlat arbete för att justera radiatorer samt byta till termostatventiler för att förbättra värmekonforten. Arbetet påbörjas våren/sommaren 2019.

Vattenskadan EDA9A våning 1 och 2 har åtgärdats och slutreglerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	435	420	383
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 729	2 602	2 735	1 783
Lån/m ² bostadsrättsyta	465	470	475	476
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	136	136	138	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	4	1
Soliditet (%)	75	73	72	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	576	355	-1 061	-969
Nettoomsättning (tkr)	2 158	2 199	2 154	1 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m² bostäder och 142 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	114	0	0	114
Upplåtelseavgifter	9 158 955	0	0	9 158 955
Kapitaltillskott	903 591	0	0	903 591
Fond för yttre underhåll	563 973	366 645	-214 368	411 696
S:a bundet eget kapital	10 626 633	366 645	-214 368	10 474 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 039 134	-366 645	569 009	-4 241 498
Årets resultat	575 922	575 922	-354 641	354 641
S:a ansamlad förlust	-3 463 212	209 277	214 368	-3 886 857
S:a eget kapital	7 163 421	575 922	0	6 587 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	575 922
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 672 489
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 645
summa balanserat resultat	-3 463 212

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 463 212
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 158 063	2 198 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	526 785	354 170
Summa rörelseintäkter		2 684 848	2 552 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 662 782	-1 583 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 929	-472 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-127 463	-127 463
Summa rörelsekostnader		-2 094 175	-2 184 134
RÖRELSERESULTAT		590 673	368 802
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 797	3 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 153	-17 127
Summa finansiella poster		-14 356	-13 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		576 318	355 076
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-396	-435
		-396	-435
ÅRETS RESULTAT		575 922	354 641

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 988 549	7 116 012
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 988 549	7 116 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 991 349	7 118 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 222 123	1 524 955
Summa kortfristiga fordringar		2 222 123	1 524 955
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	13 408	13 408
		13 408	13 408
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		332 529	325 497
Summa kassa och bank		332 529	325 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 568 060	1 863 860
SUMMA TILLGÅNGAR		9 559 409	8 982 672

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Kapitaltillskott		903 591	903 591
Fond för yttre underhåll	Not 12	563 973	411 696
Summa bundet eget kapital		10 626 633	10 474 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 039 134	-4 241 498
Årets resultat		575 922	354 641
Summa fritt eget kapital		-3 463 212	-3 886 857
SUMMA EGET KAPITAL		7 163 421	6 587 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 955 000
Summa långfristiga skulder		0	1 955 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 955 000	20 000
Leverantörsskulder		147 797	116 785
Skatteskulder		9 920	19 719
Övriga skulder		97 100	97 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 171	186 569
Summa kortfristiga skulder		2 395 988	440 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 559 409	8 982 672

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 770 493	1 829 349
Hyror lokaler	387 580	369 424
Öresutjämning	-11	-7
	2 158 063	2 198 766

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	488 760	261 148
Återbäring försäkringsbolag	17 575	14 725
Övriga intäkter	20 450	78 297
	526 785	354 170

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	21 250	6 625
	Städning entreprenad	71 000	66 776
	Städning enligt beställning	4 796	1 801
	Mattvätt/Hyrmattor	7 369	0
	Sotning	7 845	0
	Hissbesiktning	3 731	3 656
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	7 212	824
	Gård	6 822	2 448
	Serviceavtal	24 408	29 469
	Förbrukningsmateriel	12 871	2 387
	Brandskydd	0	3 375
		168 434	117 361
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	10 206
	Lokaler	0	1 850
	Tvättstuga	2 409	0
	Sophantering/återvinning	0	1 350
	Lås	0	1 396
	VVS	10 327	3 106
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 050
	Ventilation	33 369	0
	Elinstallationer	11 874	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 320	0
	Hiss	45 103	28 137
	Fönster	288	0
	Vattenskada	294 004	258 959
		418 694	312 054
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	41 328
	Stambyte	67 250	0
	Värmeanläggning	31 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	10 364
	Tak	0	92 788
	Fasad	0	69 888
	Balkonger/altaner	8 921	0
	Mark/gård/utemiljö	7 000	0
		114 421	214 368
	Taxebundna kostnader		
	El	54 305	48 904
	Värme	589 333	589 484
	Vatten	53 844	51 357
	Sophämtning/renhållning	66 256	63 084
		763 738	752 829
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 271	64 131
	Kabel-TV	17 696	17 270
	Bredband	44 268	44 268
		135 235	125 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 260	61 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 662 782	1 583 881

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	2 775	4 595
	Juridiska åtgärder	0	295 237
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	15 500
	Föreningskostnader	31 371	34 675
	Styrelseomkostnader	16 985	10 580
	Fritids- och trivselkostnader	3 283	15 588
	Förvaltningsarvode	74 114	71 422
	Administration	3 034	7 596
	Korttidsinventarier	0	1 787
	Konsultarvode	144 770	10 470
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		303 929	472 789
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	58 534	58 534
	Markanläggning	18 000	18 000
		127 463	127 463
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 642 781	12 642 781
	Utgående anskaffningsvärde	12 642 781	12 642 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 526 768	-5 399 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 463	-127 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 654 232	-5 526 768
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 988 549	7 116 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 028 000	40 028 000
	Taxeringsvärde mark	82 187 000	82 187 000
		122 215 000	122 215 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	2 215 000	2 215 000
		122 215 000	122 215 000

Not 8	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		14 875	14 875	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		14 875	14 875	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-14 875	-14 875	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-14 875	-14 875	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		54 968	53 954	
	Klientmedel hos SBC		2 166 956	1 471 001	
	Fordringar		199	0	
			2 222 123	1 524 955	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SverigesBostadsrättsCentrum AB	1 800	13 408	38 520	13 408
			13 408	38 520	13 408
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		411 696	651 291	
	Reservering enligt stadgar		366 645	366 645	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-214 368	-606 240	
	Vid årets slut		563 973	411 696	

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,850 %	1 955 000	1 975 000	2019-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 975 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 955 000	-20 000	
			0	1 955 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 855 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

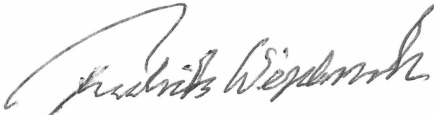
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	138	93
	Avgifter och hyror	186 033	186 476
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	0
		186 171	186 569

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av fasad och balkonger mot gatan. Injustering radiatorer samt byte till termostatventiler.

Styrelsens underskrifter

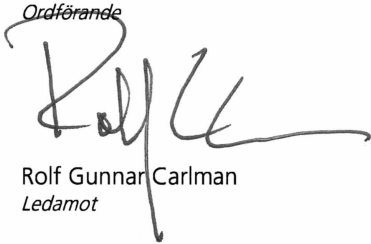
STOCKHOLM den 23 / 3 2019



Fredrik Olof Mikael Wejdmark
Ordförande



Andrea Rosalie Bernström
Ledamot



Rolf Gunnar Carlman
Ledamot



Gun Lisbeth Gustafsson
Ledamot



Barbro Margareta Holmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

BH
RC AB
G. AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djursborg 2
Org.nr. 716417-4299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djursborg 2 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av teknisk status, utfört underhåll, planerat underhåll, förvaltning och avtal på sida 2-3. (men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna).

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djursborg 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 28 mars 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 830 000	1 770 493	1 770 493
Hyror lokaler	387 000	387 580	381 145
Öresutjämning	0	-11	0
Försäkringsersättning	0	488 760	0
Återbäring försäkringsbolag	15 000	17 575	15 000
Övriga intäkter	0	20 450	14 400
	2 232 000	2 684 848	2 181 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-21 250	-20 000
Städning entreprenad	-70 000	-71 000	-71 500
Städning enligt beställning	-4 000	-4 796	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-7 369	0
Sotning	0	-7 845	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 731	-3 600
Myndighetstillsyn	0	-1 130	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-7 212	-1 000
Gård	-2 000	-6 822	-2 000
Serviceavtal	-31 000	-24 408	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-12 871	-2 500
Brandskydd	-4 000	0	0
	-142 000	-168 434	-117 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-2 409	0
VVS	0	-10 327	0
Ventilation	0	-33 369	0
Elinstallationer	0	-11 874	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-21 320	0
Hiss	0	-45 103	-20 000
Fönster	0	-288	0
Vattenskada	0	-294 004	0
	-55 000	-418 694	-220 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-450 000	0	-100 000
Entré/trapphus	-150 000	0	0
Stambyte	0	-67 250	0
Värmeanläggning	0	-31 250	0
Fasad	-3 500 000	0	-2 300 000
Balkonger/altaner	0	-8 921	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 000	0
	-4 100 000	-114 421	-2 400 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-54 305	-49 600
Värme	-614 000	-589 333	-600 000
Vatten	-52 000	-53 844	-51 200
Sophämtning/renhållning	-66 000	-66 256	-64 000
	-783 000	-763 738	-764 800

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-73 271	-65 000
Kabel-TV	-18 000	-17 696	-17 500
Bredband	-47 000	-44 268	-45 000
	-132 000	-135 235	-127 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 000	-62 260	-62 781
	-63 000	-62 260	-62 781
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-2 775	-4 700
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 625	-15 700
Föreningskostnader	-35 000	-31 371	-40 000
Styrelseomkostnader	-11 000	-16 985	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-16 000	-3 283	-6 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-74 114	-72 400
Administration	-7 000	-3 034	-7 000
Konsultarvode	0	-144 770	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Föreningsavgifter	0	-5 082	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 440	-5 500
	-173 000	-303 929	-167 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-50 929	-50 930
Förbättringar	-59 000	-58 534	-58 534
Markanläggning	-18 000	-18 000	-18 000
	-128 000	-127 463	-127 464
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 576 000	-2 094 175	-3 987 445
RÖRELSERESULTAT	-3 344 000	590 673	-1 806 407
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	932	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	65	0
Utdelning korta placeringar	0	1 800	0
Låneräntor	-30 000	-16 954	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-199	0
	-30 000	-14 356	-30 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-3 374 000	576 318	-1 836 407
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-396	0
	0	-396	0
RESULTAT	-3 374 000	575 922	-1 836 407