

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2019-06-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
------------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Lenart Gustafsson	
Thomas Ivarson	Sammanställande

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

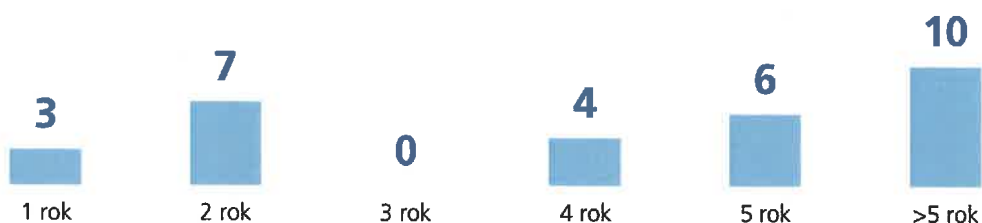
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 381 m<sup>2</sup>, varav 4 202 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 179 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	179 m <sup>2</sup>	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
injustering värmesystem, byte stam ventiler samt inst. termostatventiler	2019	
Målning utvändigt portar/fönster bv av gatuplanet	2019	
Fasad/balkonger mot gatan	2019	
vattenskada avlopps stammen i källaren	2019	
Radonmätning påbörjad	2019	
Energideklaration	2019	
Ny dörrautomatik EDA9B	2019	
Sotning	2018	Skall ske vart 4:e år
Ny reglercentral	2018	Fastighetsägarna
Taksäkerhet	2017	arbetsplattform, stege,räcke
Nya balkonger	2016	8 nya balkonger
Målning källarutrymmen	2016	inkl soprum, värmecentral
Brandskyddskontroll	2016	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
ny papp/läkt tegeltak	2015	
Målning taket	2015	Målat fläckvis
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Gjordes senast 2006
Spolning alla stammar	2014	Avloppsteknik
Byte expansionskärl/pump	2014	Fastighetsägarna
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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

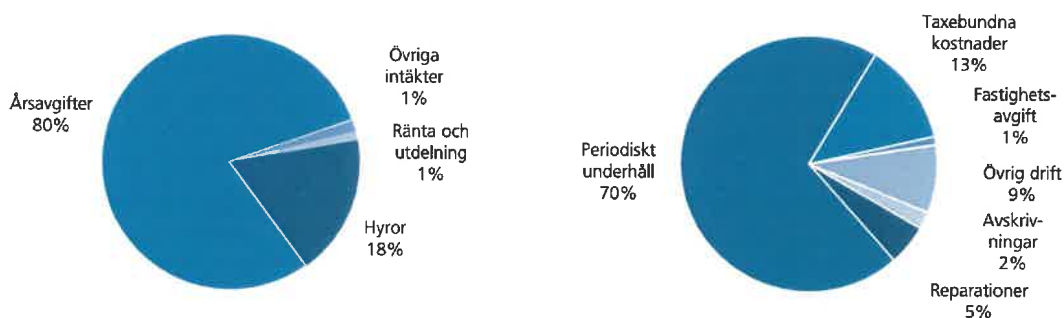
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen genom upphandling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV via coax kabel	Comhem
Fjärrvärmecentralen	Fastighetsägarna

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 499 485</b>	<b>1 796 498</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 192 183	2 684 848
Finansiella intäkter	32 804	2 797
Minskning kortfristiga fordringar	21 755	0
Ökning av långfristiga skulder	2 480 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 815
	<b>4 726 743</b>	<b>2 708 460</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 604 959	1 967 107
Finansiella kostnader	35 927	17 153
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 213
Minskning av långfristiga skulder	0	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 956	0
	<b>5 662 842</b>	<b>2 005 473</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 563 386</b>	<b>2 499 485</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-936 099</b>	<b>702 987</b>

\*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 1 377 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

- Fasad och balkongrening av gatufasaden.
- Målning utvändigt av portar och fönster bv av gatuplanet.
- Injustering av värmesystemet inkl byte av stam ventiler samt installation av termostatventiler i lägenheterna. Klart februari 2020.
- Vattenskada avloppsstammen i källaren.
- Ny dörrautomatik till EDA9B.
- Sålft föreningens aktier i SBC, intäkt 45tkr (OBOS från Norge köpt majoritetspost i SBC).
- Ny energideklaration har genomförts .
- Radonmätning av fastigheten har påbörjats. Klart våren 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	421	421	435	420
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 214	2 729	2 602	2 735
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 055	465	470	475
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	11	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	136	136	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	12	12	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	8	4	4	4
Soliditet (%)	43	75	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 536	576	355	-1 061
Nettoomsättning (tkr)	2 154	2 158	2 199	2 154

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m<sup>2</sup> bostäder och 179 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	818 053	254 080	0	563 973
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 880 713</b>	<b>254 080</b>	<b>0</b>	<b>10 626 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 717 292	-254 080	575 922	-4 039 134
Årets resultat	-3 543 362	-3 543 362	-575 922	575 922
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 260 654</b>	<b>-3 797 442</b>	<b>0</b>	<b>-3 463 212</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 620 059</b>	<b>-3 543 362</b>	<b>0</b>	<b>7 163 421</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 543 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 463 212
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 080
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 260 654</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

818 053
<b>-6 442 601</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 154 158	2 158 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 025	526 785
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 192 183</b>	<b>2 684 848</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 403 063	-1 662 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 946	-303 929
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-127 463	-127 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 725 472</b>	<b>-2 094 175</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 533 289</b>	<b>590 673</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 804	2 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 927	-17 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 123</b>	<b>-14 356</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 536 412</b>	<b>576 318</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-6 950	-396
		<b>-6 950</b>	<b>-396</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 543 362</b>	<b>575 922</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	6 861 085	6 988 549
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 861 085</b>	<b>6 988 549</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 863 885</b>	<b>6 991 349</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 227 298	2 222 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 227 298</b>	<b>2 222 123</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	13 408
		<b>0</b>	<b>13 408</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		382 908	332 529
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>382 908</b>	<b>332 529</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 610 206</b>	<b>2 568 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 474 091</b>	<b>9 559 409</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Kapitaltillskott		903 591	903 591
Fond för yttre underhåll	Not 11	818 053	563 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 880 713</b>	<b>10 626 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 717 292	-4 039 134
Årets resultat		-3 543 362	575 922
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 260 654</b>	<b>-3 463 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 620 059</b>	<b>7 163 421</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	4 435 000	1 955 000
Leverantörsskulder		116 141	147 797
Skatteskulder		5 094	9 920
Övriga skulder		97 100	97 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	200 697	186 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 854 032</b>	<b>2 395 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 474 091</b>	<b>9 559 409</b>

## 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50 år
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.

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 770 493	1 770 493
Hyror lokaler	396 258	387 580
Hyresrabatt	-12 586	0
Öresutjämning	-8	-11
	<b>2 154 158</b>	<b>2 158 063</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	488 760
Återbäring försäkringsbolag	17 575	17 575
Övriga intäkter	20 450	20 450
	<b>38 025</b>	<b>526 785</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	3 440	0
	Snöröjning/sandning	28 656	21 250
	Städning entreprenad	70 500	71 000
	Städning enligt beställning	1 125	4 796
	Mattvätt/Hyrmattor	0	7 369
	Sotning	0	7 845
	Hissbesiktning	5 938	3 731
	Myndighetstillsyn	14 677	1 130
	Gemensamma utrymmen	0	7 212
	Gård	3 279	6 822
	Serviceavtal	24 697	24 408
	Förbrukningsmateriel	1 537	12 871
		<b>153 849</b>	<b>168 434</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 540	2 409
	Sophantering/återvinning	6 504	0
	Entré/trapphus	30 925	0
	Lås	9 025	0
	VVS	21 519	10 327
	Värmeanläggning/undercentral	92 502	0
	Ventilation	0	33 369
	Elinstallationer	0	11 874
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 749	21 320
	Hiss	35 945	45 103
	Tak	20 813	0
	Fönster	0	288
	Skador/klotter/skadegörelse	67 620	0
	Vattenskada	0	294 004
		<b>295 142</b>	<b>418 694</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	144 107	0
	Stambyte	0	67 250
	Värmeanläggning	324 325	31 250
	Fasad	3 543 523	0
	Balkonger/altaner	0	8 921
	Mark/gård/utemiljö	0	7 000
		<b>4 011 955</b>	<b>114 421</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	55 443	54 305
	Värme	579 813	589 333
	Vatten	45 670	53 844
	Sophämtning/renhållning	56 832	66 256
		<b>737 758</b>	<b>763 738</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 331	73 271
	Kabel-TV	18 070	17 696
	Bredband	44 268	44 268
		<b>143 669</b>	<b>135 235</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>60 690</b>	<b>62 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 403 063</b>	<b>1 662 782</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	0	2 775
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 625
	Föreningskostnader	35 821	31 371
	Styrelseomkostnader	15 115	16 985
	Fritids- och trivselkostnader	2 051	3 283
	Förvaltningsarvode	76 442	74 114
	Administration	3 289	3 034
	Korttidsinventarier	6 094	0
	Konsultarvode	27 752	144 770
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 440
		<b>194 946</b>	<b>303 929</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	58 534	58 534
	Markanläggning	18 000	18 000
		<b>127 463</b>	<b>127 463</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 642 781	12 642 781
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 642 781</b>	<b>12 642 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 654 232	-5 526 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 463	-127 463
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 781 695</b>	<b>-5 654 232</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 861 085</b>	<b>6 988 549</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 749 000	40 028 000
	Taxeringsvärde mark	115 189 000	82 187 000
		<b>161 938 000</b>	<b>122 215 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	120 000 000
	Lokaler	1 938 000	2 215 000
		<b>161 938 000</b>	<b>122 215 000</b>

<b>Not 8</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>	
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>Not 9</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
	Skattekonto	46 621	54 968		
	Klientmedel hos SBC	1 180 478	2 166 956		
	Fordringar	199	199		
		<b>1 227 298</b>	<b>2 222 123</b>		
<b>Not 10</b>		<b>Bokfört värde</b>		<b>Verkligt värde</b>	
		<b>2019-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
		<b>Nominellt värde</b>		<b>Bokfört värde</b>	
				<b>2018-12-31</b>	
	SverigesBostadsrättsCentrum AB	0	0	0	13 408
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 408</b>
<b>Not 11</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>					
	Vid årets början	563 973	411 696		
	Reservering enligt stadgar	254 080	366 645		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-214 368		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>818 053</b>	<b>563 973</b>		
<b>Not 12</b>		<b>Belopp</b>		<b>Villkors-</b>	
		<b>2019-12-31</b>		<b>ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>		<b>Belopp</b>	
				<b>2018-12-31</b>	
	Handelsbanken	0,948 %	1 935 000	1 955 000	2020-09-30
	Handelsbanken	0,888 %	2 500 000	-	2020-02-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 435 000</b>	<b>1 955 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 435 000	-1 955 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 335 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	2 703	138
	Avgifter och hyror	197 994	186 033
		<b>200 697</b>	<b>186 171</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonmätning pågår och beräknas vara avslutad våren 2020.

Slutkontroll av injustering av värmesystemet samt installation av termostatventiler i lägenheterna beräknas avslutas någon gång vecka 4-10.

---

## Styrelsens underskrifter

---

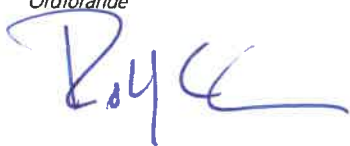
STOCKHOLM den 27/3 2020



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 14 / 4 2020



Brita Schumacher  
*Auktoriserad revisor*

# 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 2019.

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 2019 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisionssed 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. Risker 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 14 april 2020

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor