

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 4 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har dessutom haft kontinuerlig mailkontakt angående löpande ärenden mellan sammanträdena.

Revisor

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

Valberedning

Lennart Gustafsson	
Thomas Ivarson	Sammankallande

BS
RC
BI
AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Djursborg 2	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

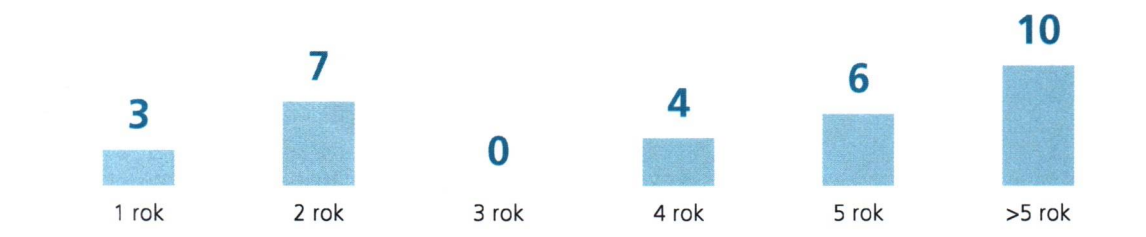
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 381 m², varav 4 202 m² utgör lägenhetsyta och 179 m² 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 ²	2023-10-31

BS
RC
G
AB
BT
A

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sanerat mot råttor	2020	Soprum samt värmecentralen
Sopkarusellen	2020	Bytt manöverskåp/styrning
Mindre vattenskada	2020	Bältgatan 8
Nytt kodlås	2020	Bältgatan 8
Målning taket	2020	Målat fläckvis
Vattenskada avlopps stammen i källaren	2019	
Fasad/balkonger mot gatan	2019	
Målning utvändigt portar/fönster bv av gatuplanet	2019	
Injustering värmesystem, byte stam ventiler samt inst. termostatventiler	2019 - 2020	Avslutat samt dokumenterat
Energideklaration	2019	
Radonmätning	2019 - 2020	Väl godkänt resultat
Ny dörrautomatik EDA9B	2019	
Ny reglercentral	2018	Fastighetsägarna
Sotning	2018	Skall ske vart 4:e år
Taksäkerhet	2017	arbetsplattform, stege,räcke
Nya balkonger	2016	8 nya balkonger
Målning källarutrymmen	2016	inkl soprum, värmecentral
Brandskydds kontroll	2016	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
Målning taket	2015	Målat fläckvis
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Gjordes senast 2006
ny papp/läkt tegeltak	2015	
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

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

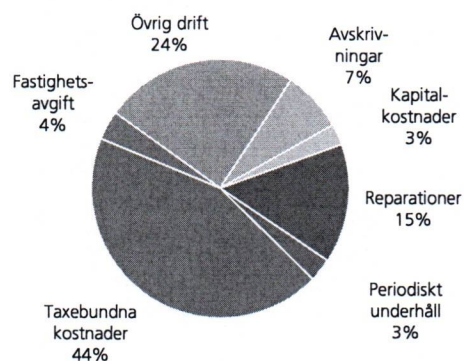
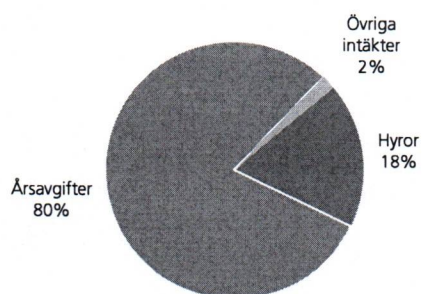
BS
Rc
9 AB
PL
10

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 563 386	2 499 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 214 156	2 192 183
Finansiella intäkter	1 148	32 804
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 755
Ökning av långfristiga skulder	0	2 480 000
Ökning av kortfristiga skulder	75 040	0
	2 290 344	4 726 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 506 812	5 604 959
Finansiella kostnader	42 874	35 927
Ökning av kortfristiga fordringar	50 734	0
Minskning av långfristiga skulder	38 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 956
	1 639 170	5 662 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 214 560	1 563 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	651 174	-936 099

*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 1 429 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.

Handwritten notes and initials: 9, AB, BS, BP, SAs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bättringsmålat taket
- Mindre vattenskada i kök på Bältgatan 8
- Sanerat mot råttor i soprum och värmecentral i kryppgrunden
- Avslutat och dokumenterat renovering av värmesystemet
- Bytt manöverskåp samt styrning sopkarusellen
- Radonmätning slutförd med klart godkänt resultat
- Byte av kodlås Bältgatan 8

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	421	421	435
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 249	2 214	2 729	2 602
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 046	1 055	465	470
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	123	132	136	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	10	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	8	4	4
Soliditet (%)	46	43	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	538	-3 536	576	355
Nettoomsättning (tkr)	2 173	2 154	2 158	2 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m² bostäder och 179 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	254 080	254 080	-818 053	818 053
S:a bundet eget kapital	10 316 740	254 080	-818 053	10 880 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 696 681	-254 080	-2 725 309	-3 717 292
Årets resultat	538 155	538 155	3 543 362	-3 543 362
S:a ansamlad förlust	-6 158 526	284 075	818 053	-7 260 654
S:a eget kapital	4 158 214	538 155	0	3 620 059

Handwritten signatures and initials: BS, RC, G, AR, PL, AD.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	538 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 442 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 080
summa balanserat resultat	-6 158 526

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

49 362
-6 109 164

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

BS
Re
AB
Bl
Pao

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 173 107	2 154 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 049	38 025
Summa rörelseintäkter		2 214 156	2 192 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 369 110	-5 403 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 703	-194 946
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-127 463	-127 463
Summa rörelsekostnader		-1 634 276	-5 725 472
RÖRELSERESULTAT		579 881	-3 533 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 148	32 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 874	-35 927
Summa finansiella poster		-41 726	-3 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		538 155	-3 536 412
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-6 950
		0	-6 950
ÅRETS RESULTAT		538 155	-3 543 362

BS
Rc
G AR BL
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 733 622	6 861 085
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 733 622	6 861 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 736 422	6 863 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	733 327	1 227 298
Summa kortfristiga fordringar		733 327	1 227 298
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 578 787	382 908
Summa kassa och bank		1 578 787	382 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 312 114	1 610 206
SUMMA TILLGÅNGAR		9 048 536	8 474 091

BS
RC
CJ AB PL AB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Kapitaltillskott		903 591	903 591
Fond för yttre underhåll	Not 11	254 080	818 053
Summa bundet eget kapital		10 316 740	10 880 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 696 681	-3 717 292
Årets resultat		538 155	-3 543 362
Summa fritt eget kapital		-6 158 526	-7 260 654
SUMMA EGET KAPITAL		4 158 214	3 620 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 396 250	4 435 000
Leverantörsskulder		188 955	116 141
Skatteskulder		0	5 094
Övriga skulder		97 100	97 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	208 017	200 697
Summa kortfristiga skulder		4 890 322	4 854 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 048 536	8 474 091

9
AR
PC
BS
BL
St

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	2020	2019
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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 770 493	1 770 493
Hyror lokaler	402 621	396 258
Hysesrabatt	0	-12 586
Öresutjämning	-8	-8
	2 173 107	2 154 158

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	19 950	17 575
Övriga intäkter	21 099	20 450
	41 049	38 025

BS
Re
9 AR BL

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 440
	Snöröjning/sandning	6 625	28 656
	Städning entreprenad	70 639	70 500
	Städning enligt beställning	4 500	1 125
	Hissbesiktning	4 050	5 938
	Myndighetstillsyn	1 800	14 677
	Gemensamma utrymmen	1 494	0
	Gård	720	3 279
	Serviceavtal	24 784	24 697
	Förbrukningsmateriel	1 406	1 537
	Fordon	339	0
		116 357	153 849
	Reparationer		
	Lokaler	2 535	0
	Tvättstuga	3 783	3 540
	Sophantering/återvinning	37 626	6 504
	Entré/trapphus	38 154	30 925
	Lås	0	9 025
	VVS	18 473	21 519
	Värmeanläggning/undercentral	7 875	92 502
	Ventilation	11 415	0
	Elinstallationer	2 341	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	4 835	6 749
	Hiss	15 197	35 945
	Tak	17 491	20 813
	Skador/klotter/skadegörelse	65 777	67 620
	Vattenskada	25 830	0
		251 332	295 142
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	144 107
	Värmeanläggning	49 362	324 325
	Fasad	0	3 543 523
		49 362	4 011 955
	Taxebundna kostnader		
	El	44 941	55 443
	Värme	540 033	579 813
	Vatten	77 856	45 670
	Sophämtning/renhållning	74 557	56 832
		737 387	737 758
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 871	81 331
	Kabel-TV	18 283	18 070
	Bredband	44 268	44 268
		152 422	143 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 250	60 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 369 110	5 403 063

BS
Re
G AB Bl

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	770	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 250
	Föreningskostnader	738	35 821
	Styrelseomkostnader	16 736	15 115
	Fritids- och trivselkostnader	3 094	2 051
	Förvaltningsarvode	77 620	76 442
	Administration	4 780	3 289
	Korttidsinventarier	0	6 094
	Konsultarvode	3 731	27 752
	Tidningar facklitteratur	902	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 540
		137 703	194 946

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	58 534	58 534
	Markanläggning	18 000	18 000
		127 463	127 463

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 781 695	-5 654 232
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 463	-127 463
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 909 158	-5 781 695
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 733 622	6 861 085
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 749 000	46 749 000
	Taxeringsvärde mark	115 189 000	115 189 000
		161 938 000	161 938 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 000 000	160 000 000
	Lokaler	1 938 000	1 938 000
		161 938 000	161 938 000

BS
G
Re
AB
21
110

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	46 621	46 621
	Skattefordran	296	0
	Klientmedel hos SBC	635 773	1 180 478
	Fordringar	199	199
	Fordringar kreditfakturor	50 438	0
		733 327	1 227 298

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	818 053	563 973
	Reservering enligt stadgar	254 080	254 080
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-818 053	0
	Vid årets slut	254 080	818 053

BS
RC
AR Bl
TB

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	1 915 000	1 935 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,850 %	2 481 250	2 500 000	2021-02-18
Summa skulder till kreditinstitut		4 396 250	4 435 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 396 250	-4 435 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 171 250 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	2 564	2 703
Avgifter och hyror	205 453	197 994
	208 017	200 697

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Handwritten signatures and initials: *BS*, *9*, *PC*, *AB*, *BP*, *TH*

Styrelsens underskrifter

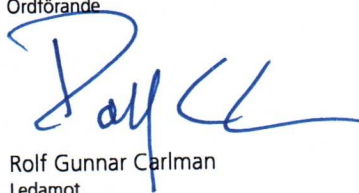
STOCKHOLM den 15 / 4 2021



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 22 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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.

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 uppger, 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. 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 till betydelsen 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.

BS

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 2020 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 revisionssed 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 22 april 2021



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 830 000	1 770 493	1 830 000
Hyror lokaler	402 000	402 621	396 000
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	17 000	19 950	0
Övriga intäkter	0	21 099	0
	2 249 000	2 214 156	2 226 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	4 000
Snöröjning/sandning	-22 000	-6 625	-22 000
Städning entreprenad	-74 000	-70 639	-74 000
Städning enligt beställning	-6 000	-4 500	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	0	-8 000
Sotning	0	0	-9 000
Hissbesiktning	-7 000	-4 050	-7 000
Myndighetstillsyn	-16 000	-1 800	-15 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 494	-4 000
Gård	-5 000	-720	-10 000
Serviceavtal	-26 000	-24 784	-26 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 406	-6 000
Fordon	0	-339	0
	-175 000	-116 357	-183 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-100 000
Lokaler	0	-2 535	0
Tvättstuga	-3 000	-3 783	-3 000
Sophantering/återvinning	-5 000	-37 626	0
Entré/trapphus	0	-38 154	0
Lås	-5 000	0	0
VVS	-20 000	-18 473	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-7 875	0
Ventilation	-10 000	-11 415	-10 000
Elinstallationer	0	-2 341	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-22 000	-4 835	-22 000
Hiss	-35 000	-15 197	-45 000
Tak	-20 000	-17 491	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-65 777	-5 000
Vattenskada	0	-25 830	0
	-435 000	-251 332	-215 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-140 000	0	-140 000
Värmeanläggning	0	-49 362	0
	-140 000	-49 362	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-44 941	-57 000
Värme	-580 000	-540 033	-614 000
Vatten	-55 000	-77 856	-54 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-74 557	-69 000
	-758 000	-737 387	-794 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-89 871	-85 000
Kabel-TV	-19 000	-18 283	-19 000
Bredband	-47 000	-44 268	-47 000
	-156 000	-152 422	-151 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-61 000	-62 250	-60 717
	-61 000	-62 250	-60 717
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-770	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 875	-18 000
Föreningskostnader	-36 000	-738	-38 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-16 736	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 094	-4 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-77 620	-78 000
Administration	-5 000	-4 780	-5 000
Konsultarvode	0	-3 731	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-902	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 660	-6 000
	-173 000	-137 703	-176 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-51 000	-50 929	-51 000
Förbättringar	-59 000	-58 534	-59 000
Markanläggning	-18 000	-18 000	-18 000
	-128 000	-127 463	-128 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 026 000	-1 634 276	-1 847 717
RÖRELSERESULTAT	223 000	579 881	378 283
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	14 000	707	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	441	0
Låneräntor	-42 000	-42 874	-30 000
	-28 000	-41 726	-30 000
RESULTAT	195 000	538 155	348 283

9 RC
AR B4
AD