



Årsredovisning Brf Djursholm 1

769631-3431
Räkenskapsåret 2024

**Styrelsen för Brf Djursholm 1 avger härmed följande
årsredovisning för räkenskapsåret 2024.**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-12-12
Stadgarna registrerades 2018-10-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Danderyd Ragnarök 11 med adress/erna Norevägen 42, Ragnaröksvägen 9 med äganderätt. Bostadsrätten innehåller 5 st lägenheter och en lokal. Fastigheten består av två taxeringsenheter, en småhusenhet med värdeår 2018 och en hyreshusenhet med värdeår 1990 och nybyggnadsår 1898.

Samtliga lägenheter och lokal är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheternas ytor har uppmätts av Densia 2015-10-21. Ritningarna finns tillgängliga hos styrelsen.

Lägenhetsfördelning

1 st 7 rum och kök	214 kvm, 68 kvm källare
1 st 5 rum och kök	160 kvm
1 st 4 rum och kök	141 kvm
1 st 3 rum och kök	85 kvm
1 st 1 rum och kök	17 kvm
1 st lokal	42 kvm
Summa	659 kvm

Gemensamma utrymmen:

Takterrass: Gemensam takterrass med milsvid utsikt nås via vinden på den stora villan.

Pool: Föreningen har en gemensam välbyggd gjuten pool med dubbla djup som omgärdas av stort stenlagt pooldäck. Uppvärmad under sommarmånaderna.

Spa-avdelning: I den stora villan finns en stor fin spaavdelning som nås via trädgården. Här finns bastu, bubbelpool och dusch.

Trädgård: Trädgården disponeras gemensamt av de boende. Trädgården har en yta på 3812 kvm och består av vackra planteringar, gräsmatta och berg i dagen. Grusad uppfart via grind och smidesstaket mot Norevägen. Trädgården är belyst i kvällstid med automatiserad tändning och släckning

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten Brf Djursholm 1 utgör 29 362 000 kr varav byggnad 14 162 000 kr samt mark 15 200 000 kr..

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Medlemmar

Antal medlemmar är vid årets slut 7, avseende 5 lägenheter och 1 st lokal),

Styrelsens sammansättning

Christian Biörck	Ordförande
Kristina Andersson	Ledamot
Mia Clase	Ledamot
Christian Adolfson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av minst två i förening

Revisor

Rävisor AB

Valberedning

Christian Biörck, Mia Clase, Kristina Andersson, Christian Adolfson samt Marianne Lagerbielke.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19. Extrastämmor hölls 2024-01-30 samt 2024-05-14, Därutöver har två styrelsemöten hållits.

Utförda historiska underhåll

2024 Relining av samtliga stammar i stora huset

2024 Byte av tätskikt balkong

Planerat underhåll

Målning av grindstolpar samt ommålning av fönsterbleck.

Föreningen följer ingen underhållsplan.

Väsentliga händelser under året

Under året har relining av samtliga stammar i stora huset gjorts. En allmänt högre kostnadsläge och att räntorna inte återgått till historiska nivåer har medfört att föreningen i dec 2024 beslöt höja avgifterna med 15 % f.r.o.m. 1 januari 2025.

Upplysning om negativt resultat

Förlusten utgörs dels av avskrivningar, 305 tkr, som inte påverkar föreningens likviditet, samt årets kostnader för reparationer och underhåll, 868 tkr, som har belastat resultatet 2024. Ett kapitaltillskott har genomförts under 2024 samt att avgifterna har höjts med 15% f.r.o.m. februari 2024.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	477 998	408 600	408 600	408 600
Resultat efter finansiella poster	-1 218 165	-546 321	-407 854	-250 213
Soliditet	88	88	88	88
Nyckeltal		2023	2022	2021
Årsavgift/kvm	725	620	620	620
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	100%	100%		
Skuld/kvm brf yta	7 891	7 891	7 891	7 891
Skuld/kvm tot yta	6 878			
Räntekänslighet	10,88	12,73		
Energikostnad/kvm	213	237,17		
Sparande/kvm	-68	-346,54		

Soliditet (%) - justerat eget kapital/totalt kapital. Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder/kvadratmeter boarea resp. totalyta.

Visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll)/totalyta

Visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad el + vatten + värme)/totalyta

Visar hur stor energikostnaden är per kvadratmeter. Medlemmarnas elförbrukning ingår inte.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Visar hur många procent föreningen behöver höja årsavgiften för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan går upp med 1 procent.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta)

Årsavgifter - Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt.

Förändringar eget kapital	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Inbetalda insatser	35 491 000			35 491 000
Upplåtelseavgifter	6 664 000			6 664 000
Kapitaltillskott	0		1 000 080	1 000 080
Fond för yttre underhåll	208 000		37 000	245 000
Balanserat resultat	-2 430 771	-546 321	-37 000	-3 014 092
Årets resultat	-546 321	546 321	-1 218 165	-1 218 165
Eget kapital	39 385 908	0	-218 085	39 167 823

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat	-3 014 092
	<u>-1 218 165</u>
Totalt	-4 232 257

behandlas så att

till yttre reparationsfond avsätts

i ny räkning överföres

37 000

-4 269 257

-4 232 257

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		477 998	408 600
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		477 998	408 600
 Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 116 875	-375 543
Övriga externa kostnader	4	-42 372	-50 735
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-305 462	-317 954
Summa rörelsekostnader		-1 464 709	-744 232
 Rörelseresultat		-986 711	-335 632
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-231 454	-210 689
Summa finansiella poster		-231 454	-210 689
 ÅRETS RESULTAT		-1 218 165	-546 321

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 059 172	44 329 949
Markanläggningar	6	166 294	200 804
Installationer	7	0	175
Summa anläggningstillgångar		44 225 466	44 530 928
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		-8	4 030
Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter		12 165	11 869
Summa kortfristiga fordringar		12 157	15 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		324 549	192 383
Summa omsättningstillgångar		336 706	208 282
SUMMA TILLGÅNGAR		44 562 172	44 739 210

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 491 000	35 491 000
Upplåtelseavgifter		6 664 000	6 664 000
Kapitaltillskott		1 000 080	0
Fond för yttre underhåll		245 000	208 000
Summa bundet eget kapital		43 400 080	42 363 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 014 092	- 2 430 771
Årets resultat		-1 218 165	-546 321
Summa fritt eget kapital		-4 232 257	-2 977 092
Summa eget kapital		39 167 823	39 385 908
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 200 000	5 200 000
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		23 190	22 193
Övriga skulder		0	7 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 158	123 159
Summa kortfristiga skulder		5 394 348	5 353 302
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 562 172	44 739 210

Kassaflödesanalys

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Likvida medel vid årets början	192 383	413 362
Resultat efter finansiella poster	-1 218 165	-546 321
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivning	305 462	317 954
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-875 703	-192 367
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 742	2 805
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 047	4 584
Kassaflöde efter förändring rörelsekapital	44 789	7 389
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kapitaltillskott	1 000 080	0
Ökning (-), minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	963 080	-36 000
Årets kassaflöde	132 167	-220 978
Likvida medel vid årets slut	324 549	192 383

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Djursholm 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Installationer	4 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet.

Not 2

Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	475 268	406 200
Årsavgifter, lokaler	2 730	2 400
Summa nettoomsättning	477 998	408 600

<i>Not 3</i>	2024	2023
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	17 917	4 480
Trädgård och blommor	5 598	2 484
Poolskötsel	14 541	8 879
Reparationer och underhåll	867 869	164 986
Fastighetsel	115 371	125 768
Vatten	45 466	30 530
Avfallshantering	19 559	9 769
Fastighetsförsäkring	24 034	22 291
Skatt	6 520	6 356
Övrigt		
Summa fastighets- och driftskostnader	1 116 875	375 543

<i>Not 4</i>		
Övriga externa kostnader		
Revision	13 925	9 625
Ekonomisk förvaltning	15 000	12 500
Tidigare förvaltning	0	923
Konsultarvoden	4	10 000
Serviceavgifter till branschorganisation	2 680	1 600
Bankavgifter	1 363	1 372
Förbrukningsinventarier	0	13 361
Förbrukningsmaterial	0	510
Övriga kostnader	9 400	844
Summa övriga externa kostnader	42 372	50 735

<i>Not 5</i>		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden*	46 525 225	46 525 225
Utgående anskaffningsvärden	46 525 225	46 525 225
Ingående avskrivningar	-2 195 276	-1 924 499
Årets avskrivningar	-270 777	-270 777
Utgående avskrivningar	-2 466 053	-2 195 276
Redovisat värde	44 059 172	44 329 949

*Varav mark 19 447 545 kr

Taxeringsvärde	
Byggnad	14 162 000
Mark	15 200 000
Totalt	29 362 000

<i>Not 6</i>	2024	2023
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	345 103	345 103
Utgående anskaffningsvärden	345 103	345 103
Ingående avskrivningar	-144 299	-109 789
Årets avskrivningar	-34 510	-34 510
Utgående avskrivningar	-178 809	-144 299
Redovisat värde	166 294	200 804

<i>Not 7</i>	2024	2023
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden*	50 666	50 666
Utgående anskaffningsvärden	50 666	50 666
Ingående avskrivningar	-50 491	-37 824
Årets avskrivningar	-175	-12 667
Utgående avskrivningar	-50 666	-50 491
Redovisat värde	0	175

Not 8
Skulder till kreditinstitut

	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2024-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea				
Nordea	2025-02-28	3,280%	2 600 000	2 600 000
Nordea	2025-02-28	3,280%	2 600 000	2 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 200 000	5 200 000

Föreningen har två lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför detta i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 9
Ställda säkerheter

Nordea	7 605 000	7 605 000
--------	-----------	-----------

Stockholm den _____ 2025

Christian Biörck, Ordförande

Kristina Andersson, Ledamot

Mia Clase, Ledamot

Christian Adolfson, Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders von Scheele, Rävisor AB