

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen BRF Djurgårdsvyn
Org nr: 769631-8349





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Djurgårdsvyn får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen bildades 2015-12-17 och registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Djurgårdsvyn 2016-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-28 och Ekonomisk plan registrerades 2021-01-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Godkänd slutbesiktning ägde rum 2020-12-10
Enligt köpekontraktet skedde avräkning per 2021-07-31

Fastighetsuppgifter

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

Lägenheterna har en omsorgsfullt utvald inredning som till stora delar är specialdesignad av arkitekten. Allt verkställt med stort fokus på detaljer och ett formspråk präglad av medvetna materialval. Resultatet är ett hus som kommer att åldras med värdighet och bara blir vackrare med åren.
Föreningen har tillgång till 25 st p-platser i ett underliggande garage som förvaltas av Koppångens samfällighet.

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

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

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



Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal	Total andel av föreningens lån*	Andel av föreningens lån per lägenhetstyp**
Kolumn	A	B	C
58 kvm	1	1 107 468 kr	1 107 468 kr
58 kvm	1	1 058 819 kr	1 058 819 kr
54 kvm	3	3 210 838 kr	1 070 279 kr
54 kvm	2	2 117 638 kr	1 058 819 kr
52 kvm	2	2 098 816 kr	1 049 408 kr
51 kvm	2	2 072 253 kr	1 036 126 kr
41,5 kvm	1	890 634 kr	890 634 kr
2 rum och kök	12	12 556 466 kr	
84 kvm	3	4 382 969 kr	1 460 990 kr
78 kvm	6	8 424 863 kr	1 404 144 kr
70,5 kvm	1	1 347 298 kr	1 347 298 kr
3 rum och kök	10	14 155 130 kr	
117,5 kvm	1	2 156 497 kr	2 156 497 kr
113,5 kvm	1	1 797 435 kr	1 797 435 kr
104 kvm	1	2 104 356 kr	2 104 356 kr
103,5 kvm	1	1 789 314 kr	1 789 314 kr
91,5 kvm	3	4 915 756 kr	1 638 585 kr
91,5 kvm	1	1 583 789 kr	1 583 789 kr
86,5 kvm	2	3 218 731 kr	1 609 365 kr
4 rum och kök	10	17 565 878 kr	
143,5 kvm	1	2 394 353 kr	2 394 353 kr
127,5 kvm	1	2 242 335 kr	2 242 335 kr
105 kvm	1	1 759 411 kr	1 759 411 kr
105 kvm	4	7 399 211 kr	1 849 803 kr
100,5 kvm	8	13 778 385 kr	1 722 298 kr
5 rum och kök	15	27 573 695 kr	
120 kvm	2	4 044 475 kr	2 022 237 kr
6 rum och kök	2	4 044 475 kr	
Totalt	49	75 895 567 kr	

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

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

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

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

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

Årets taxeringsvärde	279 584 070 kr
Föregående års taxeringsvärde	301 674 336 kr

Riksbyggen har biträtt föreningen med förvaltningen enligt tecknat avtal.

Intresseförening

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

Samfällighetsförening och Gemensamhetsanläggning (GA)

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 229 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt underhållsplan med 654 tkr.

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

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	18 969

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Bertlin	Ordförande	2025
Åsa Nielsen	Ledamot	2025
Carin Ryttberg	Ledamot	2025
Victor Yancy	Ledamot	2026
Johan Skagerlind	Ledamot	2026
Lise Lott Nilsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Boivie	Suppleant	2026
Urban Tegneborg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Johanna Torneback Barrsveden	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024–2025

- Ordinarie årsstämma hölls den 11 december 2024 med 28 medlemmar representerade
- Ny styrelse tillträdde efter stämman i december. 14 styrelsemöten har hållits under räkenskapsåret
- I maj hölls gemensam städdag i föreningen och i september hölls städdag på gården tillsammans med Brf Broparken
- Styrelsen har arbetat med att se över föreningens kostnader och under året bytt leverantörer för bland annat fastighetsförsäkring och lokalvård
- Bankrelationerna har också utökats och föreningens lån finns nu både hos Swedbank och SEB. Samtliga lån är nu bundna med löptider som förfaller 2026-2028
- Styrelsen har infört rutin där avflyttningskontroll genomförs av fastighetsförvaltaren vid varje avflyttning från föreningen
- I augusti erhöll föreningen beviljat bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddboxar på de 18 parkeringsplatser som idag saknar laddmöjlighet. Installation planeras till hösten 2025. I samband med installationen planeras första höjningen av garageplatsavgiften sedan föreningens bildande, från 2000 kr till 2200 kr per månad. Elförbrukning debiteras fortsatt separat
- Sedan kommunens avfallsanläggning uppgraderats är det inte längre tillåtet att använda föreningens matavfallskvarnar. Nya rutiner har införts där matavfall sorteras i gröna påsar som föreningen tillhandahåller
- Förvaltingsavtalet med Riksbyggen sades upp i juni och under hösten utvärderas offerter för nya förvaltningsavtal med Riksbyggen eller annan part med start från 1 januari 2026
- Förberedelser har skett inför föreningens femårsbesiktning i november 2025, där arbetet bland annat fokuserat på terrassgolv och fasad som bedöms bli frågor i garantibesiktningen
- Beslut om höjning av medlemsavgiften med 2 % fr.o.m. 1 januari 2026 fattades. Ekonomin bedöms stabil med god kassa. Höjningen görs för att bibehålla den goda ekonomin givet löpande kostnadsökningar inom många områden



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	6 291	6 116	5 660	5 593
Resultat efter finansiella poster*	-1 767	-2 900	-1 517	-776
Soliditet %*	87	87	87	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	51	52	49	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	780	761	726	705
Driftkostnader kr/kvm	439	606	368	291
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	435	584	344	291
Energikostnad kr/kvm*	190	183	165	122
Sparande kr/kvm*	387	186	458	543
Skuldsättning kr/kvm*	15 470	15 777	16 083	16 377
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	17 891	18 246	18 601	18 940
Räntekänslighet %*	23	24	28	17

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 767 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningens sparande ligger på 387 kr/kvm vilket motsvarar ett högt sparande. Styrelsen har dessutom beslutat om att höja avgiften med 2% from 2026-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 3 648 tkr. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	482 525 000	1 530 175	55 641 737	–2 899 594
Disposition enl. årsstämmobeslut			–2 899 594	2 899 594
Reservering underhållsfond		654 000	–654 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–18 969	18 969	
Årets resultat				–1 767 173
Vid årets slut	482 525 000	2 165 206	52 107 112	–1 767 173

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	52 742 143
Årets resultat	–1 767 173
Årets fondreservering enligt stadgarna	–654 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 969
Summa	50 339 939

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **50 339 939**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 291 137	6 115 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 492	170 249
Summa rörelseintäkter		6 513 629	6 286 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 154 753	-2 939 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-557 455	-590 486
Personalkostnader	Not 6	-115 133	-107 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 647 957	-3 647 957
Summa rörelsekostnader		-6 475 298	-7 285 480
Rörelseresultat		38 331	-999 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 290	6 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 838 794	-1 907 111
Summa finansiella poster		-1 805 504	-1 900 269
Resultat efter finansiella poster		-1 767 173	-2 899 594
Årets resultat		-1 767 173	-2 899 594



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	608 602 205	612 250 162
Summa materiella anläggningstillgångar		608 602 205	612 250 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		24 500	24 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 500	24 500
Summa anläggningstillgångar		608 626 705	612 274 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		350	5 945
Övriga fordringar		20 230	78 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 257	80 066
Summa kortfristiga fordringar		117 837	164 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 669 944	3 055 877
Summa kassa och bank		3 669 944	3 055 877
Summa omsättningstillgångar		3 787 780	3 220 856
Summa tillgångar		612 414 485	615 495 518



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		482 525 000	482 525 000
Fond för yttre underhåll		2 165 206	1 530 175
Summa bundet eget kapital		484 690 206	484 055 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		52 107 112	55 641 737
Årets resultat		−1 767 173	−2 899 594
Summa fritt eget kapital		50 339 939	52 742 143
Summa eget kapital		535 030 145	536 797 318
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	75 143 197	28 515 000
Summa långfristiga skulder		75 143 197	28 515 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	752 370	48 885 307
Leverantörsskulder		130 282	73 063
Skatteskulder		562 584	546 316
Övriga skulder		11 012	24 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	784 897	654 174
Summa kortfristiga skulder		2 241 145	50 183 200
Summa eget kapital och skulder		612 414 485	615 495 518



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	38 331	−999 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 647 957	3 647 957
	3 686 288	2 648 632
Erhållen ränta	19 686	6 842
Erlagd ränta	−1 760 653	−1 919 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 945 321	735 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	60 747	615 928
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	112 739	−145 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 118 807	1 206 245
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 504 740	−1 504 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−1 504 740	−1 504 740
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	614 067	−298 495
Likvida medel vid årets början	3 055 877	3 354 371
Likvida medel vid årets slut	3 669 944	3 055 877



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 872 852	2 835 036
Hyror, bostäder	10 600	7 650
Hyror, lokaler	2 074 812	2 011 384
Hyror, garage	600 000	600 000
Hyror, övriga	56 613	36 950
Rabatter	-535	0
Bränsleavgifter, bostäder	10 541	13 176
Vattenavgifter	126 025	105 670
Elavgifter	322 225	288 036
Debiterad fastighetsskatt	218 004	218 004
Summa nettoomsättning	6 291 137	6 115 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga lokalintäkter	11 500	7 500
Övriga avgifter	281	500
Övriga ersättningar	72 883	54 872
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-13
Erhållna statliga bidrag	0	0
Övriga rörelseintäkter	137 830	107 391
Summa övriga rörelseintäkter	222 492	170 249



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-18 969	-162 825
Reparationer	-229 401	-254 560
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 841	-266 740
Övriga skatter	12 830	0
Samfällighetsavgifter	-90 651	-168 407
Försäkringspremier	-64 666	-80 369
Kabel- och digital-TV	-145 571	-332 039
Pcb/Radonsanering	0	-17 640
Återbäring från Riksbyggen	2 000	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 576	-31 614
Serviceavtal	-12 950	-14 231
Obligatoriska besiktningar	0	-151 663
Bevakningskostnader	-18 725	-37 985
Snö- och halkbekämpning	-67 941	-78 175
Förbrukningsinventarier	-2 756	-14 103
Vatten	-228 169	-135 840
Fastighetsel	-635 970	-671 824
Uppvärmning	-80 358	-91 040
Sophantering och återvinning	-72 132	-92 586
Förvaltningsarvode drift	-194 538	-338 732
Felanmälan/jour	-3 369	0
Summa driftskostnader	-2 154 753	-2 939 671

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-384 791	-421 287
IT-kostnader	-5 555	-2 020
Arvode, yrkesrevisor	-24 375	-23 500
Övriga försäljningskostnader	-4 151	0
Övriga förvaltningskostnader	-104 690	-104 925
Kreditupplysningar	-3 570	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 513	-13 104
Telefon och porto	-4 879	-3 544
Medlems- och föreningsavgifter	-2 450	-2 450
Konsultarvoden	0	-2 967
Bankkostnader	-5 481	-3 502
Övriga externa kostnader	0	-13 188
Summa övriga externa kostnader	-557 455	-590 486



Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvode	-80 600	-76 150
Arvode till Valberedning	-6 700	-7 288
Sociala kostnader	-27 433	-23 928
Utbildning	-400	0
Summa personalkostnader	-115 133	-107 366

Föreningen har inga anställda

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 647 957	-3 647 957
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 647 957	-3 647 957

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 827 887	-1 912 124
Övriga räntekostnader	-10 907	5 014
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 838 794	-1 907 111



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	437 930 000	437 930 000
Mark	188 000 000	188 000 000
	625 930 000	625 930 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	625 930 000	625 930 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 679 838	-10 031 882
	-13 679 838	-10 031 882
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 647 957	-3 647 957
	-3 647 957	-3 647 957
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 327 795	-13 679 839
Restvärde enligt plan vid årets slut	608 602 205	612 250 162
Varav		
Byggnader	420 602 205	424 250 162
Mark	188 000 000	188 000 000
Totalt taxeringsvärde	279 584 070	301 674 336
<i>varav byggnader</i>	169 800 000	161 200 000
<i>varav mark</i>	105 000 000	135 600 000
<i>Del av garage (51/113)</i>	4 784 070	4 874 336

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 604	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 623	28 293
Förutbetalda driftkostnader	0	4 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 731	36 001
Förutbetald renhållning	2 940	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 358	11 678
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 257	80 066

Not 11 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 261 476	0
Transaktionskonto	1 408 468	3 055 877
Summa kassa och bank	3 669 944	3 055 877

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	75 895 567	77 400 307
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-752 370	-1 504 740
Nästa års låneomsättning av långfristiga skulder	0	-47 380 567
Långfristig skuld vid årets slut	75 143 197	28 515 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,88%	2028-01-28	0	22 781 995,00	752 370,00	22 029 625,00
SWEDBANK	3,36%	2025-10-28	23 534 365,00	22 781 995,00	752 370,00	0,00
SWEDBANK	1,52%	2026-10-23	28 515 000,00	0,00	0,00	28 515 000,00
SWEDBANK	2,79%	2028-10-25	25 350 942,00	0,00	0,00	25 350 942,00
Summa			77 400 307,00	0,00	1 504 740,00	75 895 567,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 721	23 250
Upplupna räntekostnader	181 239	103 097
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 651	0
Upplupna elkostnader	49 371	28 009
Upplupna vattenavgifter	34 633	26 853
Upplupna värmekostnader	6 646	7 386
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 625
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	91 400	74 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 723	84 889
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 513	276 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	784 897	654 174

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	81 474 000	81 474 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under oktober 2025 sammanträdde Hyresnämnden i ärende rörande ansökan från medlem om tillstånd för upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand. Hyresnämnden avslog ansökan, utan möjlighet för överklagande.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Caroline Bertlin

Carin Ryttberg

Åsa Nielsen

Johan Skagerlind

Victor Yancy

Lise Lott Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Johanna Barrsveden
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557562678897

Document

Årsredovisning Brf Djurgårdsvyn 24-25

Main document

23 pages

Initiated on 2025-11-19 10:41:22 CET (+0100) by Charlotte Sparring (CS)

Finalised on 2025-11-20 08:24:23 CET (+0100)

Initiator

Charlotte Sparring (CS)

Riksbyggen

charlotte.sparring@riksbyggen.se

Signatories

Caroline Bertlin (CB)

caroline.bertlin@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "CAROLINE BERTLIN"

Signed 2025-11-20 05:54:41 CET (+0100)

Carin Ryttberg (CR)

carinryttberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carin Charlotta Ryttberg"

Signed 2025-11-19 11:41:54 CET (+0100)

Johan Skagerlind (JS)

johan.skagerlind@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN SKAGERLIND"

Signed 2025-11-19 10:52:16 CET (+0100)

Viktor Yancy (VY)

victorfz12@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VICTOR YANCY"

Signed 2025-11-19 12:17:06 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557562678897

Åsa Nielsen (ÅN)
asa.nielsen@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA WENDT NIELSEN"
Signed 2025-11-19 12:47:30 CET (+0100)

Liselott Nilsson (LN)
liselott.nilsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Doris Lise Lott Nilsson"
Signed 2025-11-19 18:49:53 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2025-11-20 08:18:29 CET (+0100)

Johanna Torneback Barrsveden (JTB)
johanna.barrsveden@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA TORNEBÄCK BARRSVEDEN"
Signed 2025-11-20 08:24:23 CET (+0100)

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

