

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014 och 2044.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Garphyttan GA:1. Föreningens andel är 35,9 procent. Samfälligheten förvaltar gård och garage.

Styrelsen

Christina Bergström	Ledamot	Från 2017-04-25
Agneta Hägvide	Ledamot	Från 2017-04-25
Karin Sjöholm	Ledamot	Från 2017-04-25
Lennart Wigren	Ledamot	Från 2017-04-25
Göran Zetterström	Ledamot	Från 2017-04-25
Stefan Erici	Suppleant	Från 2017-04-25
Pia Lundqvist Wanneberg	Suppleant	Från 2017-04-25
Anders Nilsson	Suppleant	Från 2017-04-25

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Bengt Eke	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mats Gullberg
Ann-Marie Gummesson
Anders Johanson
Birgitta Karlström Dorph

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Garphyttan 3	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och varmvatten via värmepumpar och genom återvinning av frånluft.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.

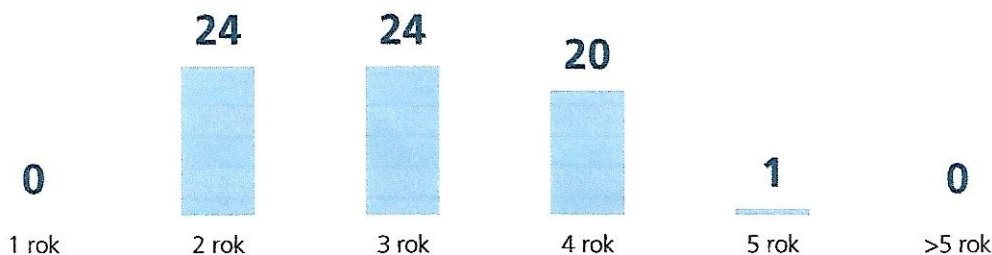
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 455 m², varav 5 455 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'A', 'ES', 'C3', and 'MC'.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Cykelförråd
Tvättstuga
Rullstolsförråd
Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Smärre målningsarb	2018	Underhåll träpartier entrédörrar
OVK	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sjödalens Bygg&Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall rörligt avtal
Revisor	KPMG
Städning	KEAB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Bredband/IT/telefoni	Telia
Hissunderhåll	Kone

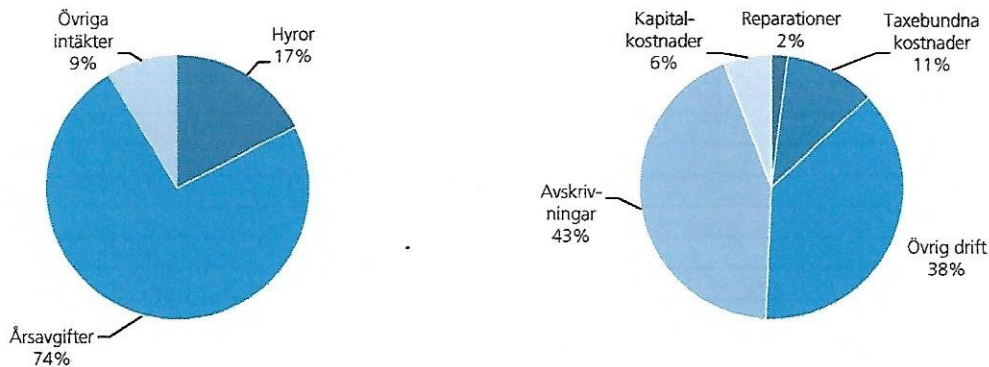
Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 408 465	1 055 593
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 485 348	4 540 722
Finansiella intäkter	10	251
Minskning kortfristiga fordringar	0	107 861
Ökning av kortfristiga skulder	11 068	113 590
	4 496 426	4 762 424
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 082 352	2 865 067
Finansiella kostnader	357 215	473 485
Ökning av kortfristiga fordringar	125 505	0
Minskning av långfristiga skulder	1 171 000	1 071 000
	4 736 072	4 409 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 168 819	1 408 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-239 646	352 872

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'CS', 'KS', and 'E'.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Garantibesiktning efter 5 år utfördes i oktober 2017. JM åtgärdar garantifel.
- Årlig besiktning av fastigheten genomförd utan anmärkning.
- En ansökan om medlemskap i föreningen har avslagits av styrelsen med hänvisning till föreningens ålderskrav.
Sökanden överklagade styrelsens beslut hos Hyresnämnden i Stockholm, som godkände styrelsens beslut (Ärende nr 10259-17).
Hyresnämndens beslut har sedan överklagats hos Svea Hovrätt.
Föreningen har beviljats rättskydd av sitt försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'MS' and 'Kokog'.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	607	607	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 970	5 185	5 381	5 504
Elkostnad/m ² totalyta	38	42	48	47
Värmekostnad/m ² totalyta	53	50	39	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	9	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	87	108	121
Soliditet (%)	91	91	90	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 596	-1 439	-1 956	-1 738
Nettoomsättning (tkr)	4 379	4 535	4 328	4 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 455 m² bostäder.

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	171 505 000	0	0	171 505 000
Upplåtelseavgifter	115 610 000	0	0	115 610 000
Fond för yttre underhåll	877 375	247 000	0	630 375
S:a bundet eget kapital	287 992 375	247 000	0	287 745 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 386 304	-247 000	-1 439 261	-3 700 043
Årets resultat	-1 595 892	-1 595 892	1 439 261	-1 439 261
S:a ansamlad förlust	-6 982 196	-1 842 892	0	-5 139 304
S:a eget kapital	281 010 179	-1 595 892	0	282 606 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 595 892
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 139 303
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 000
summa balanserat resultat	-6 982 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 982 195
----------------------------------	-------------------

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'CS', 'LES', and 'HLL'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 379 181	4 535 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 167	5 412
Summa rörelseintäkter		4 485 348	4 540 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 518 769	-2 445 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 475	-315 985
Personalkostnader	Not 6	-142 109	-103 095
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 641 683	-2 641 683
Summa rörelsekostnader		-5 724 035	-5 506 749
RÖRELSERESULTAT		-1 238 687	-966 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 215	-473 485
Summa finansiella poster		-357 205	-473 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 595 892	-1 439 261
ÅRETS RESULTAT		-1 595 892	-1 439 261

FR
03 US
HCL okgE
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	307 516 966	310 158 648
Summa materiella anläggningstillgångar		307 516 966	310 158 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 516 966	310 158 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 133
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 219 366	1 407 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 888	0
Summa kortfristiga fordringar		1 297 254	1 411 395
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 299 254	1 413 395
SUMMA TILLGÅNGAR		308 816 219	311 572 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	877 375	630 375
Summa bundet eget kapital		287 992 375	287 745 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 386 304	-3 700 043
Årets resultat		-1 595 892	-1 439 261
Summa fritt eget kapital		-6 982 196	-5 139 304
SUMMA EGET KAPITAL		281 010 179	282 606 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 441 750	27 112 750
Summa långfristiga skulder		26 441 750	27 112 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	671 000	1 171 000
Leverantörsskulder		108 978	67 407
Skatteskulder		103 500	105 750
Övriga skulder		1 600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	479 212	507 465
Summa kortfristiga skulder		1 364 290	1 853 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 816 219	311 572 043

2
as US
PL
dyg E
M

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 305 780	3 309 671
Hyror garage	782 850	861 600
Samfällighetsintäkter	6 824	90 339
Bredbandsintäkter	181 940	182 160
Varmvattenintäkter	63 440	64 599
Gemensamhetslokal	7 500	11 200
Gästlägenhet	30 800	15 700
Öresutjämning	47	41
	4 379 181	4 535 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	77 888	0
Övriga intäkter	28 279	5 412
	106 167	5 412

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "MS", "abg", and "K".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	106 248	106 248
	Städning entreprenad	88 966	87 436
	Städning enligt beställning	625	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 208	17 298
	Myndighetstillsyn	0	7 020
	Gemensamma utrymmen	6 625	6 983
	Garage	2 800	7 559
	Gård	3 790	3 271
	Serviceavtal	28 988	23 261
	Förbrukningsmateriel	1 557	2 831
		256 807	261 907
	Reparationer		
	Lokaler	0	11 900
	Tvättstuga	2 374	0
	Sophantering/återvinning	25 863	13 259
	Entré/trapphus	24 186	0
	Lås	5 330	2 078
	VVS	0	851
	Värmeanläggning/undercentral	11 850	0
	Ventilation	43 682	31 429
	Elinstallationer	4 375	0
		117 660	59 517
	Taxebundna kostnader		
	El	204 830	228 836
	Värme	287 270	273 444
	Vatten	58 701	55 836
	Sophämtning/renhållning	128 186	61 212
		678 987	619 328
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 077	27 504
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 295	1 280
	Tomträttsavgäld	1 245 000	1 245 000
	Samfällighetsavgift	184 193	179 700
		1 467 565	1 453 484
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-2 250	51 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 518 769	2 445 986

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	181 595	181 626
	Juridiska åtgärder	111 948	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 849	5 942
	Styrelseomkostnader	0	207
	Fritids- och trivselkostnader	2 209	6 368
	Förvaltningsarvode	94 806	92 268
	Administration	3 868	3 672
	Konsultarvode	0	4 703
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
		421 475	315 985

2
CS WS
APL
E alky
M

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 600	88 600
	Sociala kostnader	23 509	14 495
		142 109	103 095
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 641 683	2 641 683
		2 641 683	2 641 683
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 275 000	318 275 000
	Utgående anskaffningsvärde	318 275 000	318 275 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 116 352	-5 474 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 641 683	-2 641 683
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 758 034	-8 116 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	307 516 966	310 158 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	118 175 000	118 175 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
		197 175 000	197 175 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	192 000 000	192 000 000
	Lokaler Garphyttan GA:1	5 175 000	5 175 000
		197 175 000	197 175 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	52 547	797
	Klientmedel hos SBC	1 166 819	1 406 465
		1 219 366	1 407 262
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ersättning från försäkringsbolag	77 888	0
		77 888	0

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "CS KS" and "HAC/Estad".

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	630 375	383 375
	Reservering enligt stadgar	247 000	247 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	877 375	630 375

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
SEB	0,670 %	5 425 000	5 925 000	2019-02-28
SEB	0,710 %	7 129 250	7 186 250	2018-02-28
SEB	0,970 %	7 029 250	7 586 250	2020-02-28
SEB	2,380 %	7 529 250	7 586 250	2018-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut	27 112 750	28 283 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-671 000	-1 171 000	
		26 441 750	27 112 750	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	69 833	69 833
	Sociala avgifter	21 390	21 390
	Ränta	1 858	2 528
	Avgifter och hyror	386 131	413 714
		479 212	507 465

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga större underhållsarbeten planerade.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the date '03/11/2018'.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20/3 2018


Christina Bergström
Ledamot


Agneta Hägvide
Ledamot


Karin Sjöholm
Ledamot


Lennart Wigren
Ledamot


Göran Zetterström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2018
KPMG


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Bengt Eke
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Djurgårdsstaden, org. nr 769622-1022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Djurgårdsstaden för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norra Djurgårdsstaden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

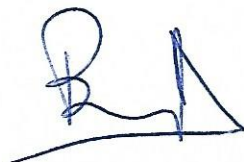
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 24 mars 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Eke
Förtroendevald revisor