

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 att höjas.

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 2019-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Karin Henriksson	Ordförande
Agneta Hägvide	Ledamot
Lars-Gunnar Karlsson	Ledamot
Karin Sjöholm	Ledamot
Lennart Wigren	Ledamot

Margareta Adolfsson Erics	Suppleant
Jane Hedberg	Suppleant

12

Beyl
lls
ah
ker

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Bengt Eke
Wolfram Trostek

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Stefan Erici
Elisabeth Hedborg
Anders Johanson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garphyttan 3	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2031.

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

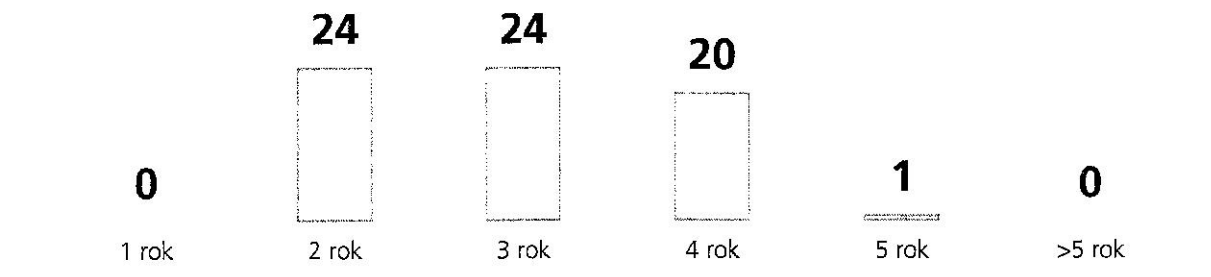
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Cykelförråd
Tvättstuga
Rullstolsförråd
Gästlägenhet

Bev
lls
sk
sk
sk

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
Målning ute och inne	2019-2024	Merparten 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sjödalsens Bygg&Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum från och med februari 2020, rörligt
Revisor	KPMG
Städning	KEAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband/IT/telefoni	Telia
Hissunderhåll	Kone
Hämtning av förpackningar	Suez Recycling AB
Avläsning och debitering vatten	Minol mätteknik AB
Leverans av vatten	Stockholm vatten
Övervakningssystem	KTC Control AB
Drift och serviceavtal sopsug	Envac
Service värmepumpar	Ecoklimat Norden AB

Föreningens ekonomi

Nytt tomträttsavtal har tecknats med Stockholms stad från och med 2021-07-01 till och med 2031-06-30. Avtalet innebär ingen höjning av tomträttsavgälden.

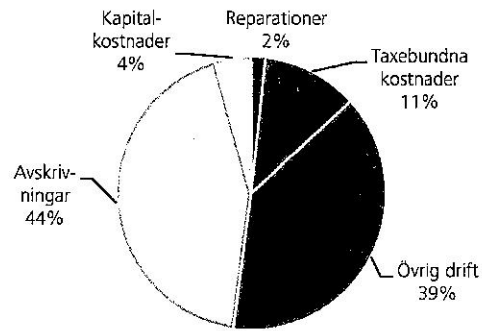
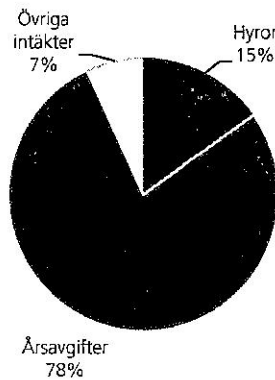
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 541 914	1 168 819
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 265 586	4 780 954
Finansiella intäkter	139	110
Minskning kortfristiga fordringar	172	77 718
Ökning av kortfristiga skulder	23 151	9 720
	4 289 048	4 868 502
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 224 523	3 578 163
Finansiella kostnader	263 357	246 244
Ökning av materiella anläggningstillgångar	646 705	0
Minskning av långfristiga skulder	671 000	671 000
	4 805 584	4 495 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 025 378	1 541 914
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-516 536	373 095

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

Beyt
KS
teh
abu
de

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reviderade stadgar antogs av stämman och registrerades av Bolagsverket 2019-06-28.
- Under hösten installerades solceller på taket till lamellhuset Högviltsgatan 3-5. Solcellerna togs i drift i oktober.
- Förutom smärre löpande underhåll har en värmeväxlare bytts ut.

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: 102
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	607	606	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 724	4 847	4 970	5 185
Elkostnad/m ² totalyta	43	39	38	42
Värmekostnad/m ² totalyta	58	64	53	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	45	65	87
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 868	-1 685	-1 596	-1 439
Nettoomsättning (tkr)	4 261	4 391	4 379	4 535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 455 m² bostäder.

Handwritten signature: Bert...
Handwritten initials: KJ, KH

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	1 557 375	340 000	0	1 217 375
S:a bundet eget kapital	288 672 375	340 000	0	288 332 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 347 221	-340 000	-1 685 025	-7 322 196
Årets resultat	-1 868 148	-1 868 148	1 685 025	-1 685 025
S:a ansamlad förlust	-11 215 369	-2 208 148	0	-9 007 221
S:a eget kapital	277 457 006	-1 868 148	0	279 325 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 868 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 007 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 000
summa balanserat resultat	-11 215 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 215 369
----------------------------------	--------------------

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

2

Brf 101

del tekn
M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 260 955	4 390 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 631	390 388
Summa rörelseintäkter		4 265 586	4 780 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 719 395	-2 733 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 191	-691 865
Personalkostnader	Not 6	-154 937	-152 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 645 994	-2 641 683
Summa rörelsekostnader		-5 870 517	-6 219 845
RÖRELSERESULTAT		-1 604 931	-1 438 891
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 357	-246 244
Summa finansiella poster		-263 218	-246 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 868 148	-1 685 025
ÅRETS RESULTAT		-1 868 148	-1 685 025

2

Brf KS
Hr Khr
du

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	302 875 994	304 875 283
Summa materiella anläggningstillgångar	302 875 994	304 875 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	302 875 994	304 875 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	172
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 075 923	1 592 459
Summa kortfristiga fordringar	1 075 923	1 592 631
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 077 923	1 594 631
SUMMA TILLGÅNGAR	303 953 917	306 469 914

Brf
all
ker

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 557 375	1 217 375
Summa bundet eget kapital		288 672 375	288 332 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 347 221	-7 322 196
Årets resultat		-1 868 148	-1 685 025
Summa fritt eget kapital		-11 215 369	-9 007 221
SUMMA EGET KAPITAL		277 457 006	279 325 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 241 500	14 330 500
Summa långfristiga skulder		18 241 500	14 330 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 529 250	12 111 250
Leverantörsskulder		166 126	139 080
Skatteskulder		107 813	103 500
Övriga skulder		1 600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	450 622	458 830
Summa kortfristiga skulder		8 255 411	12 814 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 953 917	306 469 914



Brf ll
oli tek
[Handwritten signatures]

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Energiåtgärder	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 309 671	3 309 671
Hyror garage	641 151	782 000
Hyror förråd	700	0
Samfällighetsintäkter	23 574	17 047
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	63 463	66 402
Elintäkter	7 800	742
Gemensamhetslokal	6 100	6 500
Övriga debiterade avgifter	734	0
Gästlägenhet	25 560	26 000
Öresutjämnning	43	45
	4 260 955	4 390 566

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	3 238	0
Försäkringsersättning	0	146 112
Övriga intäkter	1 393	244 276
	4 631	390 388

*Brf ULS
ale kh
K2*

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 288	108 276
	Städning entreprenad	89 492	89 492
	Mattvätt/Hymattor	21 394	23 103
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
	Hissbesiktning	4 664	4 514
	Myndighetstillsyn	0	9 605
	Sophantering	21 476	0
	Gård	3 265	2 995
	Serviceavtal	96 321	84 155
	Förbrukningsmateriel	2 478	2 178
	Fordon	0	2 775
		350 377	362 093
	Reparationer		
	Tvättstuga	966	11 495
	Sophantering/återvinning	10 023	42 849
	Entré/trapphus	14 554	1 773
	Lås	15 327	313
	Värmeanläggning/undercentral	38 738	32 097
	Ventilation	24 946	32 421
	Bredband	0	3 625
		104 554	124 573
	Taxebundna kostnader		
	El	235 847	211 971
	Värme	316 966	350 742
	Vatten	62 384	61 407
	Sophämtning/renhållning	85 509	78 581
		700 706	702 701
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 913	43 742
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 346	1 317
	Tomträttsavgäld	1 245 000	1 245 000
	Samfällighetsavgift	217 436	202 613
		1 507 695	1 492 672
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 063	51 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 719 395	2 733 789

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	184 608	181 484
	Juridiska åtgärder	0	354 874
	Revisionsarvode extern revisor	15 563	15 270
	Föreningskostnader	7 656	17 840
	Fritids- och trivselkostnader	3 493	4 992
	Förvaltningsarvode	101 412	98 350
	Administration	16 719	5 240
	Korttidsinventarier	10 352	2 110
	Konsultarvode	3 938	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		350 191	691 865

Brf Norra Djurgårdsstaden
Ek
Ek
Ek

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	128 800	125 000
	Sociala kostnader	26 137	27 509
		154 937	152 509

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 641 683	2 641 683
	Installationer	4 311	0
		2 645 994	2 641 683

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 275 000	318 275 000
	Nyanskaffningar	646 705	0
	Utgående anskaffningsvärde	318 921 705	318 275 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 399 717	-10 758 034
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 641 683	-2 641 683
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 041 400	-13 399 717
	Planenligt restvärde vid årets slut	302 875 994	304 875 283
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 606 250	118 175 000
	Taxeringsvärde mark	109 000 000	79 000 000
		241 606 250	197 175 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	236 000 000	192 000 000
	Lokaler Garphyttan GA:1	5 606 250	5 175 000
		241 606 250	197 175 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	52 545	52 545
	Klientmedel hos SBC	1 023 378	1 539 914
		1 075 923	1 592 459

Brf
SBC
Klientmedel
1 592 459

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 217 375	877 375
	Reservering enligt stadgar	340 000	340 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 557 375	1 217 375

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	0,740 %	4 425 000	4 925 000	2021-02-28
	SEB	1,160 %	7 015 250	7 072 250	2024-02-28
	SEB	0,970 %	6 915 250	6 972 250	2020-02-28
	SEB	1,180 %	7 415 250	7 472 250	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		25 770 750	26 441 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 529 250	-12 111 250	
			18 241 500	14 330 500	

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

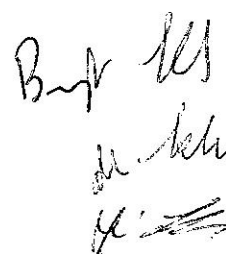
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	15 670	0
	Arvoden	69 833	69 833
	Sociala avgifter	21 390	21 390
	Ränta	1 667	1 281
	Avgifter och hyror	342 062	348 204
	Ekoklimat Norden AB	0	18 122
		450 622	458 830

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2020 kommer radonmätning att utföras. I övrigt endast smärre mättningsarbeten.

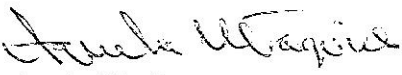




Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 25/2 2020


Karin Henriksson
Ordförande


Agneta Hägvide
Ledamot


Lars-Gunnar Karlsson
Ledamot


Karin Sjöholm
Ledamot


Lennart Wigren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020


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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag. 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 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 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpa 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 trygghande sätt.

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 försummelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 31 mars 2020

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Bengt Eke
Förtroendevald revisor