

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 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

Boel Callermo	Ordförande
Karin Henriksson	Ledamot
Agneta Hägvide	Ledamot
Tomas Odergren	Ledamot
Karin Sjöholm	Ledamot

Margareta Adolfsson Erics	Suppleant
Jane Hedberg	Suppleant
Asta Ryman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Henriksson, Agneta Hägvide och Karin Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
Bengt Eke	Ordinarie Intern	
Wolfram Trostek	Suppleant Intern	

Valberedning

Stefan Erici
Elisabeth Hedborg
Anders Johanson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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

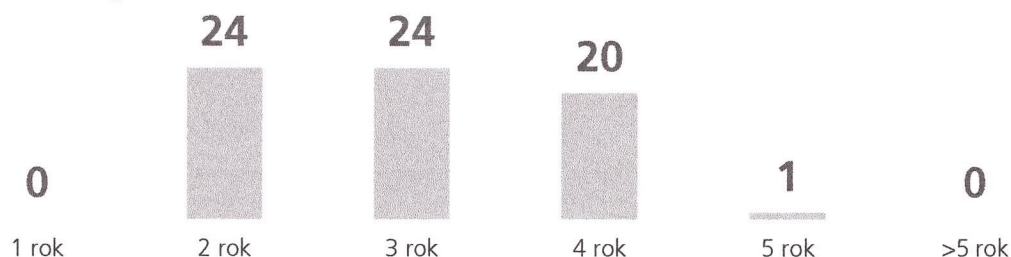
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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

Kommentar

Under pågående pandemi har medlemmarna inte kunnat använda gemensamhetslokal.

Under pågående pandemi har medlemmarna inte kunnat använda gästlägenhet.

Handwritten notes:
K17 MS
B1
an
B2

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	Sjödalens Bygg&Fastighetservice
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

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

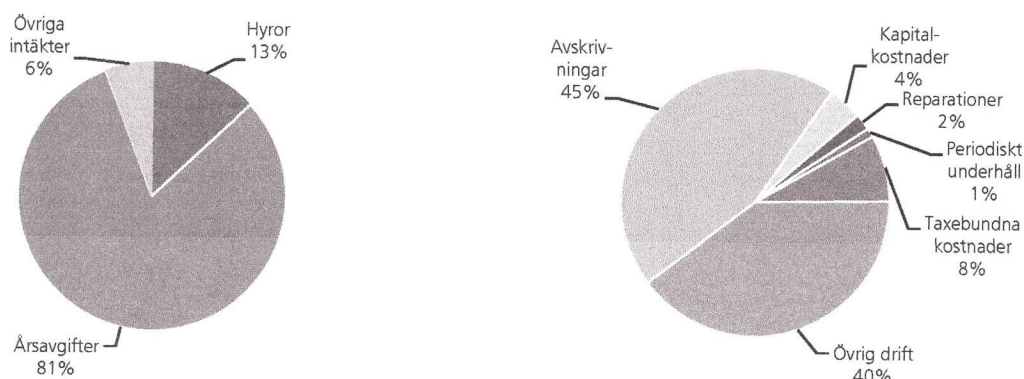
	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 025 378	1 541 914
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 241 638	4 265 586
Finansiella intäkter	213	139
Minskning kortfristiga fordringar	0	172
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 151
	4 241 851	4 289 048
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 092 956	3 224 523
Finansiella kostnader	245 083	263 357
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	646 705
Ökning av kortfristiga fordringar	26 373	0
Minskning av långfristiga skulder	671 000	671 000
Minskning av kortfristiga skulder	76 522	0
	4 111 934	4 805 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 155 295	1 025 378
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	129 918	-516 536

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

K Bj

*TD MS
all kw
Boz*

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Dock beskattas föreningens del av lokaler (garage) med 1 procent av taxvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona-pandemin har påtagligt påverkat föreningens verksamhet under året. Med utgångspunkten att varje medlem ansvarar för att skydda sig själv och sina grannar mot smittspridning, har styrelsen informerat om myndigheternas rekommendationer och annan relevant information. Städning har genomförts enligt gällande avtal. Gemensamhetslokal och övernattningslägenhet har hållits avstängda och inte kunnat användas av medlemmarna.

Förutom smärre löpande underhåll har under året gemensamhetslokalen och övernattningslägenheten målats om. Dörrar har målats och portar har lackerats.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Handwritten signature

Handwritten initials: llb, kh, oh, Br

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	607	607	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 601	4 724	4 847	4 970
Elkostnad/m ² totalyta	32	43	39	38
Värmekostnad/m ² totalyta	31	58	64	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	11	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	48	45	65
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 764	-1 868	-1 685	-1 596
Nettoomsättning (tkr)	4 241	4 261	4 391	4 379

Ytavgifter 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	1 897 375	340 000	0	1 557 375
S:a bundet eget kapital	289 012 375	340 000	0	288 672 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 555 369	-340 000	-1 868 148	-9 347 221
Årets resultat	-1 763 738	-1 763 738	1 868 148	-1 868 148
S:a ansamlad förlust	-13 319 107	-2 103 738	0	-11 215 369
S:a eget kapital	275 693 268	-1 763 738	0	277 457 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 763 738
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 215 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 000
summa balanserat resultat	-13 319 107

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

	67 615
	-13 251 492

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

Handwritten notes:
K B
TU
Ks
adv
Kw
Ase

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 240 838	4 260 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	4 631
Summa rörelseintäkter		4 241 638	4 265 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 618 868	-2 719 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 128	-350 191
Personalkostnader	Not 6	-151 960	-154 937
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 667 551	-2 645 994
Summa rörelsekostnader		-5 760 506	-5 870 517
RÖRELSERESULTAT		-1 518 868	-1 604 931
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 083	-263 357
Summa finansiella poster		-244 870	-263 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 763 738	-1 868 148
ÅRETS RESULTAT		-1 763 738	-1 868 148

h B/L

*lls
TV
ku oh
Bz*

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	300 208 443	302 875 994
Summa materiella anläggningstillgångar	300 208 443	302 875 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	300 208 443	302 875 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 233 213	1 075 923
Summa kortfristiga fordringar	1 233 213	1 075 923
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 000	2 000
Summa kassa och bank	1 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 234 213	1 077 923
SUMMA TILLGÅNGAR	301 442 657	303 953 917

W BL

*TV MS
keh
Bo*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 897 375	1 557 375
Summa bundet eget kapital		289 012 375	288 672 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 555 369	-9 347 221
Årets resultat		-1 763 738	-1 868 148
Summa fritt eget kapital		-13 319 107	-11 215 369
SUMMA EGET KAPITAL		275 693 268	277 457 006
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 702 500	18 241 500
Summa långfristiga skulder		13 702 500	18 241 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 397 250	7 529 250
Leverantörsskulder		68 286	166 126
Skatteskulder		112 126	107 813
Övriga skulder		1 600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	467 627	450 622
Summa kortfristiga skulder		12 046 889	8 255 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 442 657	303 953 917

K Bjf

*TD MS
KH
AOL OR*

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Energiåtgärder	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 442 058	3 309 671
Hyror garage	547 200	641 151
Hyror förråd	0	700
Samfällighetsintäkter	8 614	23 574
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	27 416	63 463
Elintäkter	10 800	7 800
Gemensamhetslokal	7 800	6 100
Övriga debiterade avgifter	0	734
Gästlägenhet	14 800	25 560
Öresutjämning	-10	43
	4 240 838	4 260 955

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	0	3 238
Övriga intäkter	800	1 393
	800	4 631

Handwritten notes in blue ink:

TU
 kku
 Br
 ok

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 848	111 288
	Städning entreprenad	89 492	89 492
	Mattvätt/Hyrmattor	22 102	21 394
	Hissbesiktning	4 783	4 664
	Myndighetstillsyn	16 500	0
	Gemensamma utrymmen	773	0
	Sophantering	22 204	21 476
	Gård	5 192	3 265
	Serviceavtal	111 982	96 321
	Förbrukningsmateriel	180	2 478
		386 054	350 377
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 419	0
	Tvättstuga	2 335	966
	Sophantering/återvinning	15 662	10 023
	Entré/trapphus	12 612	14 554
	Lås	1 063	15 327
	VVS	13 341	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 800	38 738
	Ventilation	25 075	24 946
	Elinstallationer	7 219	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 125	0
	Hiss	11 819	0
	Garage/parkering	12 363	0
		118 833	104 554
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	20 000	0
	Entré/trapphus	47 615	0
		67 615	0
	Taxebundna kostnader		
	El	176 964	235 847
	Värme	166 824	316 966
	Vatten	50 214	62 384
	Sophämtning/renhållning	87 940	85 509
		481 942	700 706
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 710	43 913
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 368	1 346
	Tomträttsavgäld	1 245 000	1 245 000
	Samfällighetsavgift	209 282	217 436
		1 508 360	1 507 695
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 063	56 063
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 618 868	2 719 395

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

K BT

TO MS
keh
Bo

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	182 383	184 608
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 563
	Föreningskostnader	1 313	7 656
	Fritids- och trivselkostnader	2 690	3 493
	Förvaltningsarvode	102 988	101 412
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	4 299	16 719
	Korttidsinventarier	0	10 352
	Konsultarvode	0	3 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
		322 128	350 191

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	133 600	128 800
	Sociala kostnader	18 360	26 137
		151 960	154 937

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 641 683	2 641 683
	Installationer	25 868	4 311
		2 667 551	2 645 994

K B J

W us
leu
Bo

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	318 921 705	318 275 000
	Nyanskaffningar	0	646 705
	Utgående anskaffningsvärde	318 921 705	318 921 705
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 045 711	-13 399 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 667 551	-2 645 994
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 713 262	-16 045 711
	Planenligt restvärde vid årets slut	300 208 443	302 875 994
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 606 250	132 606 250
	Taxeringsvärde mark	109 000 000	109 000 000
		241 606 250	241 606 250
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	236 000 000	236 000 000
	Lokaler	5 606 250	5 606 250
		241 606 250	241 606 250

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	56 858	52 545
	Momsavräkning	22 060	0
	Klientmedel hos SBC	1 154 295	1 023 378
		1 233 213	1 075 923

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 557 375	1 217 375
	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	1 897 375	1 557 375

Handwritten signature

Handwritten notes/signatures: ok, Br, MS

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,620 %	3 925 000	4 425 000	2021-02-28
SEB	1,160 %	6 958 250	7 015 250	2024-02-28
SEB	0,540 %	6 858 250	6 915 250	2023-02-28
SEB	1,180 %	7 358 250	7 415 250	2021-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		25 099 750	25 770 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 397 250	-7 529 250	
		13 702 500	18 241 500	

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	16 423	15 670
Arvoden	69 832	69 833
Sociala avgifter	21 390	21 390
Ränta	1 237	1 667
Avgifter och hyror	358 745	342 062
	467 627	450 622

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer underhållsplan för åren 2014-2044. Inga större underhållsarbeten är planerade de närmaste åren. Utöver löpande underhåll kommer ytterligare målningsarbeten att genomföras 2021.

Nytt tomträttsavtal med Stockholms stad träder i kraft 2021-07-01. Avtalet medför ingen höjning av tomträttsavgälden.

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

m B

*TD
keh
Br
an*

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 3 2021



Boel Callermo
Ordförande



Karin Henriksson
Ledamot



Agneta Hägvide
Ledamot



Tomas Odergren
Ledamot



Karin Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

1 / 6 2021



Katrine Bjora
Godkänd revisor



Bengt Eke
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för år 2020 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 1 juni 2021

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Bengt Eke

Förtroendevald revisor