

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

### 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Karin Henriksson  
Göran Zetterström  
Lennart Wigren  
Christina Bergström  
Agneta Hågvide  
Karin Sjöholm

Ordförande  
Ordförande  
Kassör  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Fr.o.m. 2018-11-27  
T.o.m. 2018-11-26

Anders Nilsson

Suppleant

*Handwritten signatures and initials:*  
B  
kh  
ak as di  
WS

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jan-Ove Brandt  
Bengt Eke

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

KPMG

#### Valberedning

Stefan Erici  
Anders Johanson  
Kjerstin Oscarsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-27, med anledning av val av ny ledamot i styrelsen och förslag till ändringar av stadgarna med anledning av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar..

#### 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

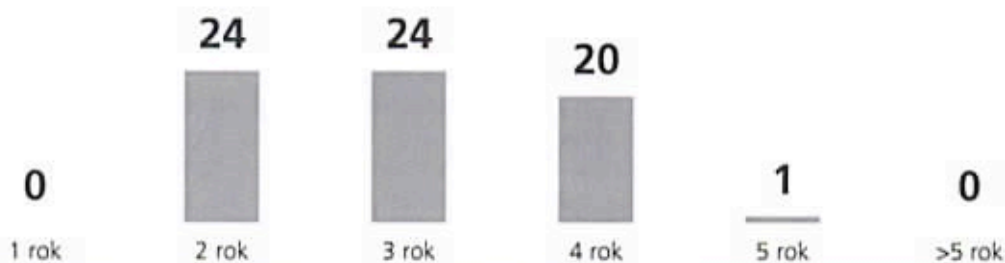
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 455 m<sup>2</sup>, varav 5 455 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Cykelförråd  
Tvättstuga  
Rullstolsförråd  
Gästlägenhet

B-1  
lls ok  
B-1 ok

### Teknisk status

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

Utfört underhåll	År
OVK	2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning ute och inne	2019-2023	Merparten 2022

### 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	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

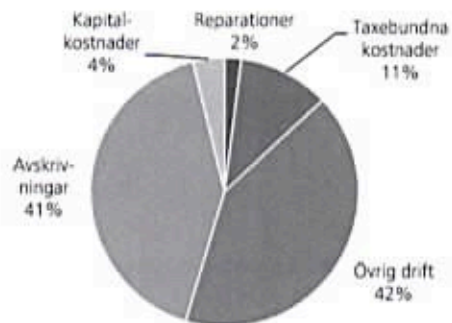
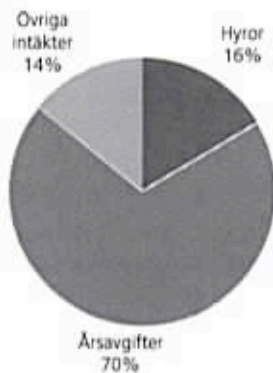
### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 168 819</b>	<b>1 408 465</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 780 954	4 485 348
Finansiella intäkter	110	10
Minskning kortfristiga fordringar	77 718	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 720	11 068
	<b>4 868 502</b>	<b>4 496 426</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 578 163	3 082 352
Finansiella kostnader	246 244	357 215
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 505
Minskning av långfristiga skulder	671 000	1 171 000
	<b>4 495 407</b>	<b>4 736 072</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 541 914</b>	<b>1 168 819</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>373 095</b>	<b>-239 646</b>

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

Brf  
lls  
is  
ok  
M  
klu

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

- Under året kom Svea Hovrätts dom (Mål nr ÖH 11080-17) i frågan om styrelsen med stöd i stadgarna kan neka köpare som inte fyllt 55 år medlemskap i föreningen. Svea Hovrätt fann att det saknas stöd i stadgarna för att vägra medlemskap på den grunden att köparen inte uppnått åldern 55 år. Domen är prejudicerande.
- Vid extra föreningsstämma den 27 november 2018 beslöts att installera solceller på taket till föreningens hus Högviltsgatan 3 - 5.
- Förutom genomförd OVK har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	606	607	607
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 847	4 970	5 185	5 381
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	38	42	48
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	53	50	39
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	11	10	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	65	87	108
Soliditet (%)	91	91	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 685	-1 596	-1 439	-1 956
Nettoomsättning (tkr)	4 391	4 379	4 535	4 328

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 455 m<sup>2</sup> bostäder.

*Björk  
all  
13  
beh*

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	171 505 000	0	0	171 505 000
Upplåtelseavgifter	115 610 000	0	0	115 610 000
Fond för yttre underhåll	1 217 375	340 000	0	877 375
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>288 332 375</b>	<b>340 000</b>	<b>0</b>	<b>287 992 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 322 196	-340 000	-1 595 892	-5 386 304
Årets resultat	-1 685 025	-1 685 025	1 595 892	-1 595 892
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 007 221</b>	<b>-2 025 025</b>	<b>0</b>	<b>-6 982 196</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>279 325 154</b>	<b>-1 685 025</b>	<b>0</b>	<b>281 010 179</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 685 025
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 982 196
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 007 221</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-9 007 221**

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

*B-yr  
les  
ak  
sv  
13  
leh*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 390 566	4 379 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 388	106 167
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 780 954</b>	<b>4 485 348</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 733 789	-2 518 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-691 865	-421 475
Personalkostnader	Not 6	-152 509	-142 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 641 683	-2 641 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 219 845</b>	<b>-5 724 035</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-1 438 891**      **-1 238 687**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 244	-357 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 134</b>	<b>-357 205</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 685 025**      **-1 595 892**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 685 025**      **-1 595 892**



Byg  
lls  
vb  
ok  
dk  
kh

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	304 875 283	307 516 966
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>304 875 283</b>	<b>307 516 966</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>304 875 283</b>	<b>307 516 966</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	172	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 592 459	1 219 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	77 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 592 631</b>	<b>1 297 254</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 594 631</b>	<b>1 299 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>306 469 914</b>	<b>308 816 219</b>

Brf  
lls de  
vs och

## Balansräkning

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

2018-12-31

2017-12-31

#### EGET KAPITAL

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

287 115 000

287 115 000

Fond för yttre underhåll

Not 11

1 217 375

877 375

##### Summa bundet eget kapital

288 332 375

287 992 375

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 322 196

-5 386 304

Årets resultat

-1 685 025

-1 595 892

##### Summa fritt eget kapital

-9 007 221

-6 982 196

### SUMMA EGET KAPITAL

279 325 154

281 010 179

#### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 12,13

14 330 500

26 441 750

##### Summa långfristiga skulder

14 330 500

26 441 750

#### KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 12,13

12 111 250

671 000

Leverantörsskulder

139 080

108 978

Skatteskulder

103 500

103 500

Övriga skulder

1 600

1 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

458 830

479 212

##### Summa kortfristiga skulder

12 814 260

1 364 290

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

306 469 914

308 816 219

*B. K. Ah*  
*KS*  
*W. Loh*



## 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 anspråktagande 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 309 671	3 305 780
Hyror garage	782 000	782 850
Samfällighetsintäkter	17 047	6 824
Bredbandsintäkter	182 160	181 940
Varmvattenintäkter	66 402	63 440
Elintäkter	742	0
Gemensamhetslokal	6 500	7 500
Gästlägenhet	26 000	30 800
Öresutjämning	45	47
	<b>4 390 566</b>	<b>4 379 181</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	146 112	77 888
Övriga intäkter	244 276	28 279
	<b>390 388</b>	<b>106 167</b>

Brf  
ok  
13  
ok

**Not 4** DRIFTKOSTNADER **2018** **2017**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	108 276	106 248
Städning entreprenad	89 492	88 966
Städning enligt beställning	0	625
Mattvätt/Hyrmattor	23 103	17 208
OVK Obl. Ventilationskontroll	35 000	0
Hissbesiktning	4 514	0
Myndighetstillsyn	9 605	0
Gemensamma utrymmen	0	6 625
Garage	0	2 800
Gård	2 995	3 790
Serviceavtal	84 155	28 988
Förbrukningsmateriel	2 178	1 557
Fordon	2 775	0

**362 093** **256 807**

**Reparationer**

Tvättstuga	11 495	2 374
Sophantering/återvinning	42 849	25 863
Entré/trapphus	1 773	24 186
Lås	313	5 330
Värmeanläggning/undercentral	32 097	11 850
Ventilation	32 421	43 682
Elinstallationer	0	4 375
Bredband	3 625	0

**124 573** **117 660**

**Taxebundna kostnader**

El	211 971	204 830
Värme	350 742	287 270
Vatten	61 407	58 701
Sophämtning/renhållning	78 581	128 186

**702 701** **678 987**

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	43 742	37 077
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 317	1 295
Tomträttsavgäld	1 245 000	1 245 000
Samfällighetsavgift	202 613	184 193

**1 492 672** **1 467 565**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**51 750** **-2 250**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**2 733 789** **2 518 769**



*Brf  
all  
3  
kh*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	181 484	181 595
	Juridiska åtgärder	354 874	111 948
	Revisionsarvode extern revisor	15 270	15 000
	Föreningskostnader	17 840	5 849
	Fritids- och trivselkostnader	4 992	2 209
	Förvaltningsarvode	98 350	94 806
	Administration	5 240	3 868
	Korttidsinventarier	2 110	0
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 330	6 200
		<b>691 865</b>	<b>421 475</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	125 000	118 600
	Sociala kostnader	27 509	23 509
		<b>152 509</b>	<b>142 109</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 641 683	2 641 683
		<b>2 641 683</b>	<b>2 641 683</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	318 275 000	318 275 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>318 275 000</b>	<b>318 275 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 758 034	-8 116 352
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 641 683	-2 641 683
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 399 717</b>	<b>-10 758 034</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>304 875 283</b>	<b>307 516 966</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	118 175 000	118 175 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
		<b>197 175 000</b>	<b>197 175 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	192 000 000	192 000 000
	Lokaler Garphyttan GA:1	5 175 000	5 175 000
		<b>197 175 000</b>	<b>197 175 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*Byggnade  
118 175 000  
79 000 000  
197 175 000*

<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Skattekonto	52 545	52 547		
	Klientmedel hos SBC	1 539 914	1 166 819		
		<b>1 592 459</b>	<b>1 219 366</b>		
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Ersättning från försäkringsbolag	0	77 888		
		<b>0</b>	<b>77 888</b>		
<b>Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Vid årets början	877 375	630 375		
	Reservering enligt stadgar	340 000	247 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 217 375</b>	<b>877 375</b>		
<b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,670 %	4 925 000	5 425 000	2019-02-28
	SEB	0,590 %	7 072 250	7 129 250	2019-02-28
	SEB	0,970 %	6 972 250	7 029 250	2020-02-28
	SEB	1,180 %	7 472 250	7 529 250	2021-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 441 750</b>	<b>27 112 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 111 250	-671 000	
			<b>14 330 500</b>	<b>26 441 750</b>	

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

<b>Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

*Handwritten notes:*  
Bil  
ok  
lls  
13 del

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

Arvoden	69 833	69 833
Sociala avgifter	21 390	21 390
Ränta	1 281	1 858
Avgifter och hyror	348 204	386 131
Ecoklimat Norden AB	18 122	0
	<b>458 830</b>	<b>479 212</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Serviceavtal för värmepump har tecknats med Ecoklimat Norden AB.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 1 / 3 2019



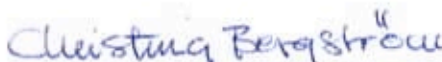
Karin Henriksson  
Ordförande



Lennart Wigren  
Kassör



Karin Sjöholm  
Ledamot



Christina Bergström  
Ledamot

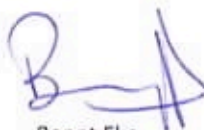


Agneta Hägvide  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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.

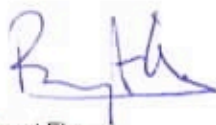
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 revisors 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 överträdelse 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 21 mars 2019



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Bengt Eke  
Förtroendevald revisor