



# Årsredovisning 2019



## Brf Djurgårdsstaden 1

Org nr 769623-4702

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2018.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen äger tomträtten Abisko 3.

Föreningens byggnader består av två flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 6 våningar samt källarvåning och 2 trapphus på fastigheten Abisko 3. Totala boarean (BOA) är 2 807 kvm. Byggnaderna har adresserna Fågelhundsgatan 10 och Högviltsgatan 8 i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm.

Föreningen har 18 garageplatser. 12 av dessa parkeringsplatser förvaltas av Samfälligheten Abisko och 6 ligger under föreningens egen del i kvarteret.

#### Lägenhetsfördelning

11 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
<u>10 st</u>	5 rum och kök
30 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret tillsammans med fastigheterna Abisko 1, 2, 4 och 5.

GA1. Består av ett garage gemensamt med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA2. Gård och avfallshantering med samtliga fastigheter i kvarteret Abisko.

GA3. Sopsugsanläggning, gemensam med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden.

GA1, GA2 och GA3 förvaltas genom Samfälligheten Abisko tillsammans med nedanstående fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Andelstal
Abisko 1	22,70 %
Abisko 2	23,10 %
Abisko 3	17,60 %
Abisko 4	15,90 %
Abisko 5	20,70 %

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetstaxering

Taxeringsvärdet år 2019 är 126 705 000 kr, varav byggnadsvärde 70 705 000 kr och markvärde 56 000 000 kr. Värdeår är 2014.

#### Tomträtt

Fastigheten Abisko 3 i Stockholm upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden är 627 773 kronor per år och är fast till och med 2021-12-31.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum.

#### Hissavtal

Föreningen har tecknat avtal med Kone Care avseende hiss-service t o m 2022-02-13.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-06-24.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 647 kr/kvm boyta per år. Utöver detta debiteras avgift för bredband samt för tappvarmvatten och el efter förbrukning.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm boyta.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2019 haft följande sammansättning:

Peter Magnusson	Ordförande
Kevin Asgari	Kassör
<del>Bill Stavros</del> <i>Bilis Stavros</i>	Ledamot
Nina Gemvik	Ledamot
Per Håkansson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 6 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisor

Tomas Ericson  
Borev Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Johan Simonsson  
Stefan Pearson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har under året gjort en extra amortering om 250 000 kr.

Portläsen har renoverats för handikappanpassning.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har 1 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 194	2 218	2 186	2 190
Resultat efter finansiella poster	-1 494	-1 546	-1 684	-1 519
Avskrivningar	-1 761	-1 761	-1 705	-1 705
Resultat exkl avskrivningar	267	215	21	186
Soliditet (%)	88,73	88,68	88,67	88,74
Skuldränta (%)	1,09	1,87	2,03	2,76
Fastighetslån kr/Kvm	6 523	6 620	6 698	6 703
Årsavgift kr/kvm	647	647	647	647



Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000	210 000	-5 624 174	-1 545 783	<b>149 008 043</b>
Disposition av föregående års resultat:			70 000	-1 615 783	1 545 783	<b>0</b>
Årets resultat					-1 494 285	<b>-1 494 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 436 000</b>	<b>67 532 000</b>	<b>280 000</b>	<b>-7 239 957</b>	<b>-1 494 285</b>	<b>147 513 758</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 239 958
årets förlust	-1 494 285
	<b>-8 734 243</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

70 175
-8 804 418
<b>-8 734 243</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 194 113	2 217 502
Övriga rörelseintäkter		6 846	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 200 959</b>	<b>2 217 502</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 596 610	-1 509 371
Övriga externa kostnader	4	-108 706	-114 012
Personalkostnader	5	-24 067	-23 514
Avskrivningar		-1 760 732	-1 760 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 490 115</b>	<b>-3 407 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 289 156</b>	<b>-1 190 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 129	-355 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 129</b>	<b>-355 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 494 285</b>	<b>-1 545 783</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 494 285</b>	<b>-1 545 783</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	41 957 943	42 401 943
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>41 957 943</b>	<b>42 401 943</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	123 509 227	124 825 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 509 227</b>	<b>124 825 959</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 467 170</b>	<b>167 227 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	479 390	488 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	304 849	313 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>784 239</b>	<b>802 097</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 197	2 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 197</b>	<b>2 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>787 436</b>	<b>804 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 254 606</b>	<b>168 032 441</b>



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		280 000	210 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 248 000</b>	<b>156 178 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-7 239 958	-5 624 175
Årets resultat		-1 494 285	-1 545 783
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 734 243</b>	<b>-7 169 958</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 513 757</b>	<b>149 008 042</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	18 295 927	18 567 728
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 295 927</b>	<b>18 567 728</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	13 686	13 686
Leverantörsskulder		90 656	112 731
Skatteskulder		14 630	15 160
Övriga skulder	11	11 814	11 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	314 136	303 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>444 922</b>	<b>456 671</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 254 606

168 032 441

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 494 285	-1 545 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		12 526	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>278 973</b>	<b>214 949</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	3 406
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 565	23 057
Förändring av leverantörsskulder		-22 075	15 405
Förändring av kortfristiga skulder		10 857	-6 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>256 190</b>	<b>250 684</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-271 801	-219 090
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-271 801</b>	<b>-219 090</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-15 611</b>	<b>31 594</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		454 892	423 297
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		439 281	454 891

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 815 288	1 815 288
Hyror bilplatser	109 120	108 005
El för elbil	0	1 500
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	125 329	120 806
Vattenavgifter	63 736	64 175
Överskott från SFF Abisko	0	27 087
	<b>2 194 113</b>	<b>2 217 501</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 198	34 090
Trädgårdsskötsel	0	872
Städkostnader	54 493	54 236
Hyra av entrémattor	2 044	0
Hisskostnader	14 575	2 625
Inköp av parkeringstjänster	13 667	13 070
Gemensamhetsanläggning	29 053	51 509
Reparationer	53 896	27 549
Hissreparationer	10 554	0
Fastighetsel	296 692	294 205
Uppvärmning	203 103	207 866
Vatten och avlopp	68 574	69 849
Underhåll portar	41 469	0
Försäkringskostnader	45 354	42 815
Tomträttsavgäld	627 772	627 772
Kabel-tv	27 250	25 248
Bredband	53 742	53 640
Förbrukningsinventarier	17 350	0
Förbrukningsmaterial	3 824	4 025
	<b>1 596 610</b>	<b>1 509 371</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	7 050	7 580
Porto	2 057	1 916
Föreningsgemensamma kostnader, föreningsmöten	3 360	13 090
Revisionsarvode	13 232	13 009
Ekonomisk förvaltning	66 837	61 352
Bankkostnader	2 080	2 340
Medlems-/föreningsavgifter	4 760	4 660
Övriga poster	9 330	10 066
	<b>108 706</b>	<b>114 013</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 067	3 514
	<b>24 067</b>	<b>23 514</b>

#### Not 6 Tomträtter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 399 943</b>	<b>44 399 943</b>
Ingående avskrivningar	-1 998 000	-1 554 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 442 000</b>	<b>-1 998 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 957 943</b>	<b>42 401 943</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 668 057</b>	<b>130 668 057</b>
Ingående avskrivningar	-5 842 098	-4 525 366
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 158 830</b>	<b>-5 842 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 509 227</b>	<b>124 825 959</b>

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

2

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 444	22 500
Avräkningskonto förvaltare	436 083	452 450
Övrig fordran	33 863	14 000
	<b>479 390</b>	<b>488 950</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	26 357	24 700
Upplupna elavgifter på medlemmar	47 064	50 100
Upplupna garagehyror från Q-park	27 635	27 000
Fastighetsförsäkring	11 550	10 704
Tomträttsavgäld	156 943	156 943
Ekonomisk förvaltning	17 040	20 926
Kabel-tv	0	2 070
Bredband	13 410	13 444
Medlemskap Bostadsrätterna	4 850	4 760
Fordran avs kreditfakt från Fastighetsjour	0	2 500
	<b>304 849</b>	<b>313 147</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,00	2021-03-17	4 738 808	4 751 990
Nordea	0,55	2020-04-03	4 299 330	4 553 086
Nordea	1,30	2020-03-18	4 671 252	4 671 252
Nordea	1,40	2021-03-17	4 600 223	4 605 086
avgår kortfristig del			-13 686	-13 686
			<b>18 295 927</b>	<b>18 567 728</b>

Förfaller senare än fem år: 18 540 356 kronor.

### Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms kvartal 4	5 614	5 576
Sociala avgifter	6 200	6 200
	<b>11 814</b>	<b>11 776</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	17 680	32 569
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	21 614	35 590
Fjärrvärme	26 129	28 061
Reserverad kostnad i samfälligheten	20 000	20 955
Städning	4 189	4 189
Vatten	17 192	0
Parkeringsadministration	4 145	4 050
Förutbetalda hyror och avgifter	168 187	142 904
	<b>314 136</b>	<b>303 318</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Stockholm

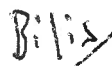
2/4 2020

Peter Magnusson  
Ordförande

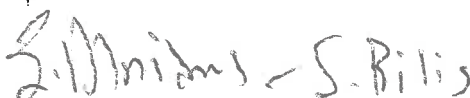


Kevin Asgari





Bill Stavros



Nina Gemvik



Min revisionsberättelse har lämnats 23 april 2020



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djurgårdsstaden 1, org.nr 769623-4702

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdsstaden 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Djurgårdsstaden 1 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 23 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor