



Årsredovisning 2023



Brf Djurgårdsstaden 1

Org nr 769623-4702

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholms Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. 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 förvaltar 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 Moderna Försäkringar.

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 2022 är 174 878 000 kr, varav byggnadsvärde 90 878 000 kr och markvärde 84 000 000 kr. Värdeår är 2014.

Tomträtt

Fastigheten Abisko 3 i Stockholm upplåts med tomträtt. Tomträttsavgälden är 709 500 kronor per år från och med 2022-01-01 och en särskild nedsättning gäller de fyra första åren. Fastigheten Käglan 1 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2031-01-01. Upplåtelsen gäller från 2011-02-01. Ny upplåtelse påbörjas 2072-01-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova Fastighetsteknik AB.

Hissavtal

Föreningen har tecknat avtal med Elevate AB.

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 747 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 enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor redovisas i not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Per Håkansson	Ordförande
Patrik Vilhelmson	Kassör
Nina Gemvik	Sekreterare
Mikaela Sköldberg	Ledamot (avgått 16 januari 2024)
Tony Torbjörnsson	Suppleant
Chris Märlin	Suppleant
Stavros Bilis	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisor

Peter Lindqvist
BOREV Revision AB

Valberedning

Johan Simonsson
Stefan Pearson
Ingela Hallberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 3% från och med 230101. Man har beslutat att höja årsavgifterna med 35% från och med 240101. Detta för att kompensera för högre kostnader och räntor, dels bygga ett buffertsparande per kvm som ligger inom ramen för Fastums och övriga fastighetsförvaltares rekommendationer. Detta sparande ingår i de nyckeltal som från och med årsskiftet måste finnas med bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (55) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 7 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (2) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 232	2 175	2 130	2 170
Resultat efter finansiella poster	-1 864	-1 822	-1 782	-1 416
Avskrivningar	1 761	1 761	-1 761	-1 761
Resultat exkl avskrivningar	-103	-62	-21	345
Soliditet (%)	88,46	88,59	88,74	88,66
Skuldränta (%)	1,52	0,89	0,92	1,35
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	747	725	699	715
Skuldsättning per kvm (kr)	6 078	6 089	6 098	6 246
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 338	6 349	6 359	6 513
Sparande per kvm (kr)	-56	-9	-7	118
Räntekänslighet (%)	8,48	8,76	9,10	9,11
Energikostnad per kvm (kr)	262	262	219	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,29	93,49	91,56	91,21

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana obligatoriska avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Föreningens räntekostnader har ökat med 72 % i jämförelse med föregående år. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000	490 525	-12 142 386	-1 822 415	142 493 724
Disposition av föregående års resultat:			612 588	-2 435 003	1 822 415	0
Årets resultat					-1 864 118	-1 864 118
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	1 103 113	-14 577 389	-1 864 118	140 629 606

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 577 391
årets förlust	-1 864 118
	-16 441 509

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	612 588
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-30 000
i ny räkning överföres	-17 024 097
	-16 441 509

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 231 890	2 174 769
Övriga rörelseintäkter		89 538	2 620
Summa rörelseintäkter		2 321 428	2 177 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 940 420	-1 907 304
Övriga externa kostnader	4	-167 365	-129 886
Personalkostnader	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar		-1 760 732	-1 760 732
Summa rörelsekostnader		-3 907 943	-3 837 348
Rörelseresultat		-1 586 515	-1 659 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 390	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 993	-162 468
Summa finansiella poster		-277 603	-162 456
Resultat efter finansiella poster		-1 864 118	-1 822 415
Årets resultat		-1 864 118	-1 822 415

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	40 181 943	40 625 943
Summa immateriella anläggningstillgångar		40 181 943	40 625 943
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	118 242 299	119 559 031
Summa materiella anläggningstillgångar		118 242 299	119 559 031
Summa anläggningstillgångar		158 424 242	160 184 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 015
Övriga fordringar	8	194 517	328 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	254 557	331 739
Summa kortfristiga fordringar		449 074	662 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		104 954	588
Summa kassa och bank		104 954	588
Summa omsättningstillgångar		554 028	662 650
SUMMA TILLGÅNGAR		158 978 270	160 847 624

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll		1 103 113	490 525
Summa bundet eget kapital		157 071 113	156 458 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 577 391	-12 142 387
Årets resultat		-1 864 118	-1 822 415
Summa fritt eget kapital		-16 441 509	-13 964 802
Summa eget kapital		140 629 604	142 493 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 970 582	13 133 707
Summa långfristiga skulder		8 970 582	13 133 707
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 820 333	4 689 148
Leverantörsskulder		83 495	124 396
Skatteskulder		17 560	15 830
Övriga skulder		10 161	17 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	446 535	372 851
Summa kortfristiga skulder		9 378 084	5 220 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 978 270	160 847 624

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 864 118	-1 822 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		12 973	910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-90 413	-60 773
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 015	-1 565
Förändring av kortfristiga fordringar		88 565	-16 906
Förändring av leverantörsskulder		-40 901	36 522
Förändring av kortfristiga skulder		4 197 060	9 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 156 326	-33 090
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 163 125	-11 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 163 125	-11 540
Årets kassaflöde		-6 799	-44 630
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		306 270	350 900
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		299 471	306 270

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 861 191	1 815 288
Hyror bilplatser	53 279	58 500
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	198 785	158 206
Vattenavgifter	37 994	62 135
	2 231 889	2 174 769

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV & bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	14 940	29 463
Städkostnader	47 155	63 666
Hyra av entrémattor	6 300	8 354
Hisskostnader	29 166	19 916
Inköp av parkeringstjänster	6 926	3 364
Gemensamhetsanläggning	21 316	18 364
Reparationer	132 254	99 733
Hissreparationer	35 109	46 248
Planerat underhåll	30 000	35 363
Fastighetsel	421 565	493 148
Uppvärmning	254 113	205 445
Vatten och avlopp	91 067	69 522
Försäkringskostnader	19 195	18 413
Tomträttsavgäld	709 500	687 200
Kabel-tv	25 248	25 248
Bredband	53 640	53 640
Förbrukningsinventarier	4 700	0
Förbrukningsmaterial	11 086	4 213
Övriga driftskostnader	27 140	26 005
	1 940 420	1 907 305

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	8 780	8 780
Porto	2 094	3 154
Kundförluster	1 245	0
Föreningsgemensamma kostnader, föreningsmöten	0	1 573
Revisionsarvode	15 822	14 781
Ekonomisk förvaltning	82 500	82 381
Bankkostnader	2 702	3 146
Teknisk förvaltning	36 564	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 070	5 000
Övriga poster	12 588	11 071
	167 365	129 886

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 6 Tomträtter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Ingående avskrivningar	-3 774 000	-3 330 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 218 000	-3 774 000
Utgående redovisat värde	40 181 943	40 625 943

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Ingående avskrivningar	-11 109 026	-9 792 294
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 425 758	-11 109 026
Utgående redovisat värde	118 242 299	119 559 031

Investeringsmoms garage ingår med 1 005 182 kronor.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	11 243
Avräkningskonto förvaltare	194 517	305 682
Övrig fordran	0	11 384
	194 517	328 309

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna vattenavgifter på medlemmar	0	25 074
Upplupna elavgifter på medlemmar	0	59 029
Upplupna garagehyror från Q-park	0	14 681
Fastighetsförsäkring	18 699	17 496
Tomträttsavgäld	182 925	177 375
Ekonomisk förvaltning	21 639	17 500
Bredband	15 514	15 514
Medlemskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
Städning	10 710	0
	254 557	331 739

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,93	2025-04-16	4 671 252	4 671 252
Nordea	0,93	2025-04-16	4 299 330	4 299 330
Nordea	0,68	2024-03-20	4 163 125	4 174 665
Nordea	4,613	2024-04-24	4 657 208	4 677 608
			17 790 915	17 822 855
Kortfristig del av långfristig skuld			8 820 333	4 689 148

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 820 333 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	60 375	31 509
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	50 291	85 802
Fjärrvärme	43 871	33 961
Vatten	25 851	22 405
Förutbetalda hyror och avgifter	231 147	164 175
	446 535	372 852

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Håkansson
Ordförande

Nina Gemvik

Patrik Vilhemsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

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 revisionssed 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 misstag. 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 misstag, 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 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. Risker 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.

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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

Peter Lindqvist
Revisor