

Årsredovisning
för
Brf Djurgårdsstaden 1
769623-4702

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Djurgårdsstaden 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 maj 2025. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 25 maj 2026

Alexandra Rudbeck

Styrelsen för Brf Djurgårdsstaden 1, med säte i Stockholms Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 Trygg-Hansa Försäkring.

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 2025 är 156 597 000 kr, varav byggnadsvärde 92 597 000 kr och markvärde 64 000 000 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. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2031-01-01.

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 1034 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.10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Alexandra Rudbeck	Ordförande
Patrik Vilhelmson	Kassör
Chris Märlin	Ledamot
Tony Torbjörnsson	Suppleant
Simon Ström	Suppleant
Stavros Bilis	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisor

Peter Lindqvist
BOREV Revision AB

Valberedning

Johan Simonsson
Stefan Pearson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2025 har en ny underhållsplan upprättats, detta för att möta de krav på en underhållsplan som ställs för att övergå till K3 redovisning. Brf Djurgårdsstaden 1 har i och med 2025 års bokslut och årsredovisning övergått till K3 redovisning. Två av lånen har lagts om, vilket har medfört en väsentligt höjning av föreningens räntekostnad för lånen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (50) medlemmar. Under året har 0 (3) medlemmar tillträtt samt 0 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (2) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 983	2 931	2 232	2 175
Resultat efter finansiella poster	-1 977	-1 542	-1 864	-1 822
Avskrivningar	2 305	1 761	1 761	1 761
Resultat exkl avskrivningar	328	219	-103	-62
Soliditet (%)	88,21	88,45	88,46	88,59
Skuldränta (%)	3,07	2,32	1,52	0,89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 034	1 014	776	754
Skuldsättning per kvm (kr)	6 055	6 066	6 078	6 089
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 314	6 326	6 338	6 349
Sparande per kvm (kr)	112	75	-56	-9
Räntekänslighet (%)	6,10	6,24	8,48	8,76
Energikostnad per kvm (kr)	249	295	262	262
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,29	97,24	96,42	93,72

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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver

inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde dvs. de löpande inbetalningarna har

täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka

löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva

höja avgifterna eller ta lån vid behov

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 436 000	67 532 000	1 685 701	-17 024 095	-1 541 930	139 087 676
Disposition av föregående års resultat:			612 588	-2 154 518	1 541 930	0
Årets resultat					-1 977 274	-1 977 274
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	2 298 289	-19 178 613	-1 977 274	137 110 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 178 614
årets förlust	-1 977 274
	-21 155 888

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 041 538
	-22 197 426
	-21 155 888

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 982 874	2 931 071
Övriga rörelseintäkter		180	240
Summa rörelseintäkter		2 983 054	2 931 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 772 424	-2 015 420
Övriga externa kostnader	4	-261 076	-217 628
Personalkostnader	5	-59 139	-59 139
Avskrivningar		-2 305 850	-1 760 732
Summa rörelsekostnader		-4 398 489	-4 052 919
Rörelseresultat		-1 415 435	-1 121 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		676	876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 516	-421 197
Summa finansiella poster		-561 840	-420 321
Resultat efter finansiella poster		-1 977 274	-1 541 930
Årets resultat		-1 977 274	-1 541 930

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtter

6

39 293 943

39 737 943

Summa immateriella anläggningstillgångar

39 293 943

39 737 943

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

7

115 063 717

116 925 567

Summa materiella anläggningstillgångar

115 063 717

116 925 567

Summa anläggningstillgångar

154 357 660

156 663 510

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

791 750

316 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

278 121

264 731

Summa kortfristiga fordringar

1 069 872

581 406

Kassa och bank

Kassa och bank

14 116

2 210

Summa kassa och bank

14 116

2 210

Summa omsättningstillgångar

1 083 988

583 616

SUMMA TILLGÅNGAR

155 441 648

157 247 126

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

155 968 000

155 968 000

Fond för yttre underhåll

2 298 289

1 685 701

Summa bundet eget kapital

158 266 289

157 653 701

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-19 178 614

-17 024 097

Årets resultat

-1 977 274

-1 541 930

Summa fritt eget kapital

-21 155 888

-18 566 026

Summa eget kapital

137 110 401

139 087 675

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 970 582

8 750 683

Summa långfristiga skulder

8 970 582

8 750 683

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 753 568

9 005 407

Leverantörsskulder

107 470

53 112

Skatteskulder

14 750

17 560

Övriga skulder

6 462

6 419

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

478 416

326 271

Summa kortfristiga skulder

9 360 665

9 408 768

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

155 441 648

157 247 126

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 977 274	-1 541 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 305 850	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran		-12 826	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		315 750	218 742
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 392	-12 864
Förändring av leverantörsskulder		54 358	-30 383
Förändring av kortfristiga skulder		152 188	-124 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		503 904	51 489
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-31 940	-34 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 940	-34 825
Årets kassaflöde		471 964	16 664
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		316 134	299 470
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		788 097	316 134

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	50 år
Elinstallationer	50 år
Balkonger	50 år
Ventilation	20 år
Hissar	25 år
Styr & övervakning	20 år
Tomträten Abisko 3	100 år
Andel i SFF Abisko	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 628 721	2 503 544
Hyror bilplatser	79 215	85 179
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	128 831	193 348
Vattenavgifter	65 467	68 360
	2 982 874	2 931 071

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	134	388
Städkostnader	55 031	45 405
Hyra av entrémattor	9 384	13 928
Hisskostnader	12 956	12 831
Inköp av parkeringstjänster	10 298	11 074
Reparationer	59 419	200 667
Hissreparationer	25 956	4 935
Fastighetsel	327 852	481 743
Uppvärmning	268 478	270 913
Vatten och avlopp	133 595	111 799
Försäkringskostnader	27 687	20 994
Tomträtsavgäld	754 000	731 700
Kabel-tv	29 643	25 248
Bredband	53 634	53 640
Förbrukningsinventarier	998	0
Förbrukningsmaterial	3 359	0
Övriga driftskostnader	0	30 155
	1 772 424	2 015 420

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	5 970	8 780
Porto	2 229	3 532
Revisionsarvode	19 253	18 782
Ekonomisk förvaltning	126 751	93 942
Bankkostnader	2 812	4 160
Teknisk förvaltning	80 259	70 031
Medlems-/föreningsavgifter	5 070	5 070
Övriga poster	18 732	13 331
	261 076	217 628

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
	59 139	59 139

Not 6 Tomträtter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Ingående avskrivningar	-4 662 000	-4 218 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 106 000	-4 662 000
Utgående redovisat värde	39 293 943	39 737 943

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Ingående avskrivningar	-13 742 490	-12 425 758
Årets avskrivningar	-1 861 850	-1 316 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 604 340	-13 742 490
Utgående redovisat värde	115 063 717	116 925 567

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 076	60
Avräkningskonto förvaltare	773 982	313 925
Övrig fordran	7 692	2 690
	791 750	316 675

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Infometric - mätinsamling	0	-421
Fastighetsförsäkring	26 884	25 243
Tomträttsavgäld	194 075	188 500
Ekonomisk förvaltning	23 257	18 901
El	1 333	0
Bredband	15 882	15 873
Medlemskap Bostadsrätterna	4 570	5 070
Städning	12 120	11 565
	278 121	264 731

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,73	2027-04-21	4 671 252	4 671 252
Nordea	2,88	2028-04-19	4 299 330	4 299 330
Nordea	4,02	2026-03-18	4 137 160	4 148 700
Nordea	4,17	2026-04-15	4 616 408	4 636 808
			17 724 150	17 756 090
Kortfristig del av långfristig skuld			8 753 568	9 005 407

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 8 753 568 kr

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 788 393kr.

Nästa års amortering: 34 825 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	93 273	53 596
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	39 018	37 683
Fjärrvärme	40 311	35 704
Vatten	37 582	32 283
Mobil telefoni	436	781
Förutbetalda hyror och avgifter	227 199	126 217
Reparationer	5 597	1 801
Hyra entrémattor		3 206
	478 416	326 271

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Årsredovisningen har beslutats den 24 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexandra Rudbeck
Ordförande

Chris Märlin

Patrik Vilhemsson

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

Peter Lindkvist
Revisor
Borev Revision AB





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Djurgårdsstaden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 09:58:45

Dokumentet är undertecknat av:

 ALEXANDRA RUDBECK (19630826XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 14:37:55
 Chris Carl Johan Märlin (19780809XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-24 14:49:41
 Patrik James Oscar Vilhelmson (19880213XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 08:59:44
 Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2026-04-27 09:58:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Djurgårdsstaden_1.pdf (235403 byte)

EB56248E3F749EDF0CC0B05D8B72AB8F2E0D4B1E824FE785B30699C9435D7DDDFFC6262CE07A54860132
785D15CED7E03F5AAD10B60BC513CBDCF66DE281F5B6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsd 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.

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:57

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 27.04.2026 09:55

DOCUMENT ID:

Hy89I936bg

ENVELOPE ID:

rJS9853a-x-Hy89I936bg

DOCUMENT NAME:

Brf Djurgårdsstaden 1 -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5cf2e97496c19528b5a11935d9468fe82a71390e0049c6
f0bd9498bb3c4b7e514b7662998cb7b8c55cecdfa60d5b
2c933f66c1c19dcf6831ae980611173ef8df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	27.04.2026 09:57	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	27.04.2026 09:56	Low	IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed