



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 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 985 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 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

Per Håkansson	Ordförande
Patrik Vilhelmson	Kassör
Chris Märlin	Ledamot
Tony Torbjörnsson	Suppleant
Alexandra Rudbeck	Suppleant
Stavros Bilis	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 (7) 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 2024 gjordes en 35-procentig avgiftshöjning för att dels 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 50 (53) medlemmar. Under året har 3 (5) medlemmar tillträtt samt 6 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (4) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 931	2 232	2 175	2 130
Resultat efter finansiella poster	-1 542	-1 864	-1 822	-1 782
Avskrivningar	1 761	1 761	1 761	-1 761
Resultat exkl avskrivningar	219	-103	-62	-21
Soliditet (%)	88,45	88,46	88,59	88,74
Skuldränta (%)	2,32	1,52	0,89	0,92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 014	776	754	727
Skuldsättning per kvm (kr)	6 066	6 078	6 089	6 098
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 326	6 338	6 349	6 359
Sparande per kvm (kr)	75	-56	-9	-7
Räntekänslighet (%)	6,24	8,48	8,76	9,10
Energikostnad per kvm (kr)	295	262	262	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,24	96,42	93,72	91,87

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 51 % 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	1 103 113	-14 577 389	-1 864 118	140 629 606
Disposition av föregående års resultat:			582 588	-2 446 706	1 864 118	0
Årets resultat					-1 541 930	-1 541 930
Belopp vid årets utgång	88 436 000	67 532 000	1 685 701	-17 024 095	-1 541 930	139 087 676

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 024 097
årets förlust	-1 541 930
	-18 566 027
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	612 588
	-19 178 615
	-18 566 027

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 931 071	2 231 890
Övriga rörelseintäkter		240	89 538
Summa rörelseintäkter		2 931 311	2 321 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 015 420	-1 940 420
Övriga externa kostnader	4	-217 628	-167 365
Personalkostnader	5	-59 139	-39 426
Avskrivningar		-1 760 732	-1 760 732
Summa rörelsekostnader		-4 052 919	-3 907 943
Rörelseresultat		-1 121 608	-1 586 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		876	1 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 197	-278 993
Summa finansiella poster		-420 321	-277 604
Resultat efter finansiella poster		-1 541 930	-1 864 118
Årets resultat		-1 541 930	-1 864 118

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtter

6

39 737 943

40 181 943

Summa immateriella anläggningstillgångar

39 737 943

40 181 943

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

7

116 925 567

118 242 299

Summa materiella anläggningstillgångar

116 925 567

118 242 299

Summa anläggningstillgångar

156 663 510

158 424 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

316 675

194 517

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

264 731

254 557

Summa kortfristiga fordringar

581 406

449 074

Kassa och bank

Kassa och bank

2 210

104 954

Summa kassa och bank

2 210

104 954

Summa omsättningstillgångar

583 616

554 027

SUMMA TILLGÅNGAR

157 247 126

158 978 269

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	155 968 000	155 968 000
Fond för yttre underhåll	1 685 701	1 103 113
Summa bundet eget kapital	157 653 701	157 071 113

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-17 024 097	-14 577 391
Årets resultat	-1 541 930	-1 864 118
Summa fritt eget kapital	-18 566 026	-16 441 509
Summa eget kapital	139 087 675	140 629 604

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 750 683	8 970 582
Summa långfristiga skulder		8 750 683	8 970 582

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	9 005 407	8 820 333
Leverantörsskulder		53 112	83 495
Skatteskulder		17 560	17 560
Övriga skulder		6 419	10 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	326 271	446 535
Summa kortfristiga skulder		9 408 768	9 378 084

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

157 247 126

158 978 269

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 541 930	-1 864 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 760 732	1 760 732
Förändring skatteskuld/fordran	-60	12 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	218 742	-90 413

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	2 015
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 864	88 565
Förändring av leverantörsskulder	-30 383	-40 901
Förändring av kortfristiga skulder	-124 006	65 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 489	25 140

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-34 825	-31 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 825	-31 940

Årets kassaflöde	16 664	-6 800
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	299 470	306 270
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	316 134	299 470

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 503 544	1 861 191
Hyrer bilplatser	85 179	53 279
Kabel-TV och bredband	80 640	80 640
Elavgifter	193 348	198 785
Vattenavgifter	68 360	37 994
	2 931 071	2 231 889

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	14 940
Trädgårdsskötsel	388	0
Städkostnader	45 405	47 155
Hyra av entrémattor	13 928	6 300
Hisskostnader	12 831	29 166
Inköp av parkeringstjänster	11 074	6 926
Gemensamhetsanläggning	0	21 316
Reparationer	200 667	132 254
Hissreparationer	4 935	35 109
Planerat underhåll	0	30 000
Fastighetsel	481 743	421 565
Uppvärmning	270 913	254 113
Vatten och avlopp	111 799	91 067
Försäkringskostnader	20 994	19 195
Tomträttsavgäld	731 700	709 500
Kabel-tv	25 248	25 248
Bredband	53 640	53 640
Förbrukningsinventarier	0	4 700
Förbrukningsmaterial	0	11 086
Övriga driftskostnader	30 155	27 140
	2 015 420	1 940 420

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	8 780	8 780
Porto	3 532	2 094
Kundförluster	0	1 245
Revisionsarvode	18 782	15 822
Ekonomisk förvaltning	93 942	82 500
Bankkostnader	4 160	2 702
Teknisk förvaltning	70 031	36 564
Medlems-/föreningsavgifter	5 070	5 070
Övriga poster	13 331	12 588
	217 628	167 365

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	45 000	30 000
Sociala avgifter	14 139	9 426
	59 139	39 426

Not 6 Tomträtter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 399 943	44 399 943
Ingående avskrivningar	-4 218 000	-3 774 000
Årets avskrivningar	-444 000	-444 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 662 000	-4 218 000
Utgående redovisat värde	39 737 943	40 181 943

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 668 057	130 668 057
Ingående avskrivningar	-12 425 758	-11 109 026
Årets avskrivningar	-1 316 732	-1 316 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 742 490	-12 425 758
Utgående redovisat värde	116 925 567	118 242 299

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60	0
Avräkningskonto förvaltare	313 925	194 517
Övrig fordran	2 690	0
	316 675	194 517

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Infometric - mätinsamling	-421	0
Fastighetsförsäkring	25 243	18 699
Tomträttsavgäld	188 500	182 925
Ekonomisk förvaltning	18 901	21 639
Bredband	15 873	15 514
Medlemskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
Städning	11 565	10 710
	264 731	254 557

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
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	4,02	2026-03-18	4 148 700	4 163 125
Nordea	4,17	2026-04-15	4 636 808	4 657 208
			17 756 090	17 790 915

Kortfristig del av långfristig skuld	9 005 407	8 820 333
---	-----------	-----------

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: 8 970 582 kr.

Nästa års amortering: 34 825 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	53 596	60 375
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	37 683	50 291
Fjärrvärme	35 704	43 871
Vatten	32 283	25 851
Mobil telefoni	781	0
Förutbetalda hyror och avgifter	126 217	231 147
Reparationer	1 801	0
Hyra entrémattor	3 206	0
	326 271	446 535

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Chris Märlin

Patrik Vilhemson

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

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Djurgårdsstaden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-06 18:12:04

Dokumentet är undertecknat av:

	Chris Carl Johan Märlin (19780809XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 14:53:43
	Per Anders Håkansson (19641031XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 12:40:33
	Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor	2025-05-06 18:12:04
	Patrik James Oscar Vilhelmson (19880213XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-24 07:55:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Djurgårdsstaden_1.pdf (921627 byte)

975C6400C86BF038AB9E4996DE041341FA327A18D4849E3A531195B259ECE3A66A5DD631CE72D6AE0C62
752358BB7371D359AE944392F4A4DF71DA008110D23C

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

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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. 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-06 18:16:27

Dokumentet är undertecknat av:



Hans Peter Lindkvist (19621210XXXX) Revisor

2025-05-06 18:16:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (160013 byte)

269AAD886F2975E7E92EC8A6E1693A7A676B20094290F458297C80C0015112C9092A26E2045C49996B2D
7C5C2568FE1654AD093C0D4CFEC315DDCB2CE33A2C63

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

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

 **summera**support