

Årsredovisning för

Brf Djurgårdseken 9

716409-9512

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF DJURGÅRDSEKEN 9
Org. nr 716409-9512

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 9 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

VERKSAMHET

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01-2023-05-30:

Theodor Stenevang Klemming	ledamot, ordförande
Gustav Dahlström	ledamot
Anja Robin	ledamot
Linus Liungman Bosaeus	ledamot
Rebecca Crosson	suppleant
Berth Svensson	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 samt vid efterföljande konstituerande styrelsesammanträde valdes följande styrelse:

Theodor Stenevang Klemming	ledamot, ordförande
Gustav Dahlström	ledamot
Anja Robin	ledamot
Isabel Ljungman	ledamot
Berth Svensson	suppleant
Åke Larsson	suppleant

Styrelsen har under året haft löpande kontakter i olika föreningsangelägenheter och hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden. Information inom styrelsen och diskussion av brådskande frågor mellan styrelsemöten har hanterats genom e-post.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor

Föreningens revisorer har varit:
Joakim Häll, revisor BoRevision AB
Jörgen Götehed, revisorssuppleant BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2023 har bestått av Marie Dreiman och Rebecca Crosson.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen äger fastigheten Stockholm Djurgårdseken 9 med adress Torphagsvägen 14, 114 18 Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1935 och totalrenoverad under 1998, innehåller 19 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 135 m². En av dessa lägenheter består av två sammanbyggda bostadsrätter. En lägenhet består av tre sammanbyggda bostadsrätter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om totalt 7 m² samt tre garageplatser. Till fastigheten hör även tio parkerings platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2023 uppgick till 61 524 000 kr (föregående år 61 524 000 kr) med värdeår 1998. Byggnadsvärdet uppgår till 24 451 000 kr och markvärdet till 37 073 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 61 000 000 kr på bostäder och 524 000 kr på lokalen och garagen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Verksamheten

Under 2023 har verksamheten varit fokuserad på hantering av kostnad-intäktsbalans och planering för fastighetsunderhållsåtgärder inom 1-5 år. Avgiften har höjts tre gånger under 2023, april 10%, juli 10% och i oktober med 10%.

Avgiften beslutade att höjdas i januari 2024 med 2%.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt och innehåller planering för de kommande 30 åren.

Arvoden

Arvoden har inte utgått. Revisionsarvode till extern revisor har under 2023 utbetalts med 16 250 kr (15 500 kr).

Överlåtelse

Under året har lägenheterna 4603 och 4615 överlåtits till nya ägare.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Kostnaderna för löpande underhåll och reparationer (exkl. jourkostnad) uppgick under året till 50 166 kr (förra året 226 024 kr). Se vidare under not 3.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson genom avtal. Föreningens trappstädning hanterades av extern städfirma. Föreningen har avtal med jourfirma för akuta tekniska fel i fastigheten samt avtal med serviceföretag för hissen. Snöröjning och sandning hanterades av extern firma som anlitas i samarbete med två grannföreningar.

Avsättning till reparationsfonden har, enligt stadgarna, skett med 0,3 % av 2022 års taxeringsvärde, eller med 184 572 kr. Avsättningen har skett under eget kapital i balansräkningen genom debitering av kontot för ansamlade förluster. Reparationsfonden har inte tagits i anspråk under året.

Föreningen har under året amorterat 55 248 kr på sina lån. Se not 9.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	798	675	661	661	661
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 809	6 858	6 887	6 917	6 946
Energikostnad/kvm totalyta	308	368	231	138	160
Sparande/kvm totalyta	194	15	157	141	264
Räntekänslighet	8,53	10,16	10,41	10,46	10,50
Nettoomsättning	1 181 403	980 387	954 359	1 002 777	887 183
Årets resultat	31 555	-290 448	-2 023	-106 392	111 425
Soliditet	52%	54%	55%	54%	55%
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	77	78	79	75	85

Bostadsrättsyta=1 135 kvm

Totalyta= 1 135 + 7 = 1 142 kvm

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalare för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årets resultat	31 555
Planerat underhåll	-190 182
Avskrivningar/utrangeringar	0
Årets sparande	221 737

Årets sparande per kvm	194
-------------------------------	------------

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	10 806 926	-1 276 934	233 559	-290 448
Disposition av föregående års resultat		-290 448		290 448
Avsättning till reparationsfond		-184 573	184 572	
Årets resultat				31 555
Belopp vid årets slut	10 806 926	-1 751 955	418 131	31 555

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att balanserat underskott, inkl. årets avsättning till reparationsfond	-1 751 955
tillsammans med årets överskott	31 555
Balanseras i ny räkning	-1 720 400

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 181 403	980 387
SUMMA INTÄKTER		1 181 403	980 387
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel och städning	3	-66 145	-45 331
Reparationer	3	-50 166	-289 384
Taxebundna kostnader	3	-404 702	-467 895
Övriga förvaltnings- och driftskostnader	3	-139 589	-145 760
Avskrivningar av byggnad och inventarier	4,5	-190 182	-181 604
Summa driftskostnader		-850 784	-1 129 974
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-850 784	-1 129 974
Finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-299 076	-140 863
Summa finansiella poster		-299 065	-140 861
ÅRETS RESULTAT		31 555	-290 448

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 369 822	16 551 426
Inventarier, verktyg och installationer	5	77 206	-
		<u>16 447 028</u>	<u>16 551 426</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 447 028</u>	<u>16 551 426</u>
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		63 079	51 484
Övriga fordringar		4 496	485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 502	50 834
Summa kortfristiga fordringar	8	<u>121 077</u>	<u>102 803</u>
Kassa och bank	9	<u>1 031 633</u>	<u>942 261</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 152 710</u>	<u>1 045 064</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 599 738</u>	<u>17 596 490</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 806 926	10 806 926
Fond för yttre underhåll		418 131	233 559
		<u>11 225 057</u>	<u>11 040 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 751 955	-1 276 934
Årets resultat		31 555	-290 449
		<u>-1 720 400</u>	<u>-1 567 383</u>
Summa eget kapital		<u>9 504 657</u>	<u>9 473 102</u>
Långfristiga skulder	10,13		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 067 008	4 300 256
Kortfristiga skulder	11		
Leverantörsskulder		77 204	66 362
Skatteskulder		9 756	5 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		279 450	267 463
Summa kortfristiga skulder		<u>366 410</u>	<u>339 469</u>
Kortfristiga skulder kreditinstitut	12	5 661 663	3 483 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 599 738</u>	<u>17 596 490</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	66 986	-257 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	190 182	181 604
Betald skatt	-35 431	-32 642
Tagit reparationsfonden i anspråk	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 737	-108 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 274	-40 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 941	81 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 404	-67 833
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 784	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 784	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-55 248	-33 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 248	-33 248
Årets kassaflöde	89 372	-101 081
Likvida medel vid årets början	942 261	1 043 342
Likvida medel vid årets slut	1 031 633	942 261

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen."

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,25 %

Markanläggning 5%

Maskiner 10 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	906 270	765 780
Hyror lokaler	76 525	69 033
Hyror bilplatser	62 520	60 000
Hyror garage	81 000	81 000
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 818	4 468
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd	50 180	
Diverse intäkter	90	106
Summa	1 181 403	980 387

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	21 826	19 205
Snöröjning	9 410	8 854
Sotning och OVK	10 100	3 750
Gården	12 735	2 056
Hiss, service och besiktning	5 425	4 939
Förbrukningsmaterial	2 726	6 527
Korttidsinventarier	3 923	
Summa	66 145	45 331

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation tvättstuga	5 415	9 781
Reparation lås	7 210	
Reparation VVS	37 541	189 815
Reparation värmeanläggning		35 413
Reparation tak		54 375
Summa	50 166	289 384

Kostnaden för reparation VVS 126 455 kr och reparation Värmeanläggning 35 413 kr har bokats inom eget kapital mot reparationsfonden.

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	207 422	278 038
Värme	98 355	102 721
Vatten	45 713	39 634
Sophämtning	17 781	14 860
Fastighetsskatt lokaler	5 240	5 240
Felaktig fastighetsskatt 2019		-1 459
Fastighetsavgift	30 191	28 861
Summa	404 702	467 895

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	32 894	32 216
Revisionskostnad, extern revisor	16 250	15 500
Ekonomisk förvaltning	42 000	42 000
Administrationskostnader	800	3 083
Konsultarvoden	30 615	40 938
Avgifter till organisation	4 530	
Övriga driftskostnader	12 500	12 023
Summa	139 589	145 760

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	19 200 075	19 200 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 648 649	-2 467 045
-Årets avskrivning enligt plan	-181 604	-181 604
Redovisat värde vid årets slut	16 369 822	16 551 426
I det redovisade värdet vid årets slut ingår mark med	4 992 796	4 992 796
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	24 451 000	24 451 000
Taxeringsvärde mark:	37 073 000	37 073 000
Summa taxeringsvärde	61 524 000	61 524 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 634	168 634
Anskaffat under året	85 784	
	254 418	168 634
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 634	-168 634
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 578	
Summa	77 206	-

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter skattekontot	11	2
Summa	11	2

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Låneräntor	296 152	137 806
Kapital- och bankkostnader	2 924	3 057
Summa	299 076	140 863

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	26 521	51 484
Osäkra kundfordringar		66 813
Fordringar	36 558	-66 813
Skattekonto	4 496	485
Förskottsbetalda kostnader	53 502	50 834
Summa	121 077	102 803

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank Handelsbanken	1 031 633	942 261
Summa	1 031 633	942 261

Not 10 Fastighetslån långsiktiga skulder

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2023-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2,98	2025-10-30	2 100 256	-33 248	2 067 008
Stadshypotek	3,91	2024-10-30	2 200 000	-	-
Totalt långfristigt			4 300 256	-33 248	2 067 008
Stadshypotek	3,91	2024-10-30	-	-22 000	2 178 000
Stadshypotek	5,00	2024-02-12	2 083 663	-	2 083 663
Stadshypotek	5,00	2024-03-01	1 400 000	-	1 400 000
Totalt kortfristigt			3 483 663	-22 000	5 661 663
Totalt lån			7 783 919	-55 248	7 728 671

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	77 204	66 362
Skatteskuld	9 756	5 644
Upplupna räntekostnader	44 568	36 995
Upplupna kostnader	50 284	77 102
Förskottsbetalda avgifter	88 368	65 091
Förskottsbetalda hyror	95 930	88 275
Diverse kortfristiga skulder	300	-
Summa	366 410	339 469

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek rörliga lån	2 083 663	2 083 663
Stadshypotek rörliga lån	2 178 000	-
Stadshypotek rörliga lån	1 400 000	1 400 000
	5 661 663	3 483 663

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter för egna skulder m.m.	9 120 700	9 120 700
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2024

Theodor Stenevang Klemming

Anja Robin

Gustav Dahlström

Isabel Ljungman

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024

Joakim Häll, revisor
BoRevision AB

Till Revisorn i BRF Djurgårdseken 9

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2023 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för BRF Djurgårdseken 9

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Djurgårdseken 9, org.nr. 716409-9512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Djurgårdseken 9 för räkenskapsåret 2023.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Djurgårdseken 9 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor