

# Årsredovisning 2023

Brf Norra Djurgårdsstaden

769622-1022



B1YdNsc1A-rkxY\_EicJR

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Djurgårdsstaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garphyttan 3	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2031.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 455 kvm och 1 lokal om 78 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Astrid Agneta Norén	Ordförande
Åsa Cecilia Burman	Kassör
Carolyn Louise Lundholm	Styrelseledamot
Ida Calås Martell	Styrelseledamot
Maud Kinnemar	Styrelseledamot
Rikard Nordeberg	Styrelseledamot
Maj-Britt Hagafors	Suppleant

### Valberedning

Karin Sjöholm  
Christina Bergström  
Lena Lindqvist

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i form av två styrelsemedlemmar.

## Revisorer

Karin Henriksson Internrevisor  
Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-31. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uppdatering av porttelefon system  
Byte till godkända lysrör gård,garage, trapphus utfördes i samarbete med GA1.  
En uppgradering av NDS laddboxar i garaget  
Brytskydd installerat på fastighetens portar  
Åtgärdat färglossning på utomhus fog Fågelhundsgatan 14

## Planerade underhåll

- 2024** ● Rengöring av ventilationskanaler + OVK samt partiell stamspolning planeras för 2024

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Sjödalens
Brandskydd	Brandsäkra
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städ	Keab-gruppen
Hiss-besiktning	Kiwa
Hissavtal	Kone
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Revisor	KPMG
Hämtning av förpackningar,soprum	Suez Recycling AB
Drift och avtal för sopsug	Envac
Service värmepumpar	Ecoklimat
Leverans av vatten	Stockholm vatten
Övervakningssystem värme	KTC Control AB
Avläsning och mätning av vattenförbrukning	Minol Mätteknik AB
Bredband/IT/telefoni	Telia

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Garphyttans SFF, med en andel på 35.9%.

Samfälligheten GA1 förvaltar gård och garage.

## Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsutrymmen:

Gästlägenhet

Föreningslokal

Cykelförråd

Rullstols/barnvagnsrum

Tvättstuga

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

4% höjning av avgifterna skedde 2023.

2 av föreningens lån sattes om till rörlig ränta. Vi gör ett uppehåll i amortering av lån till dess att vi ser att ränteläget förbättras.

### Förändringar i avtal

Ett byte av ekonomisk förvaltare 1.10.2023 gjordes från SBC till Nabo.

Ett byte av försäkringsbolag gjordes från TryggHansa till Bostadsrätterna.

### Övriga uppgifter

Brandskyddsarbete SBA implementerat och dokumenteras via Brandsäkra.

Saneringsarbete avseende råttor på gården har genomförts av Nomor i o m detta gjordes en rengöring av anslutande rör.

Ny hemsida för NDS har lanserats.

Elstöd söktes samt utfallet blev ett tillskott på 70 tkr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

2 andrahandsuthyrningar har godkänts under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 564	4 377	4 266	4 241
Resultat efter fin. poster	-2 194	-1 935	-2 012	-1 764
Soliditet (%)	92	92	91	91
Yttre fond	2 471	2 471	2 170	1 897
Taxeringsvärde	328 959	328 959	241 606	241 606
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	717	644	631	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 355	4 355	4 478	4 601
Skuldsättning per kvm totalyta	4 294	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	107	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	55	45	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	72	51	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	9	12	9
Energikostnad per kvm totalyta	168	136	108	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	0,77	-	-
Räntekänslighet (%)	6,08	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 27 811 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Årets förlust beror på avskrivningskostnaden för föreningen som legat med från start.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	171 505	-	-	171 505
Upplåtelseavgifter	115 610	-	-	115 610
Fond, yttre underhåll	2 471	-	-	2 471
Balanserat resultat	-15 905	-1 935	-	-17 840
Årets resultat	-1 935	1 935	-2 194	-2 194
<b>Eget kapital</b>	<b>271 746</b>	<b>0</b>	<b>-2 194</b>	<b>269 553</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 840
Årets resultat	-2 194
<b>Totalt</b>	<b>-20 033</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	340
Att från yttre fond i anspråk ta	-117
Balanseras i ny räkning	-20 256
	<b>-20 033</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 564	4 377
Övriga rörelseintäkter	3	166	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 730</b>	<b>4 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 276	-3 104
Övriga externa kostnader	9	-367	-232
Personalkostnader	10	-125	-127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 668	-2 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 435</b>	<b>-6 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 705</b>	<b>-1 751</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-492	-186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-489</b>	<b>-184</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 194</b>	<b>-1 935</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 194</b>	<b>-1 935</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	292 379	295 046
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 379</b>	<b>295 046</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>292 379</b>	<b>295 046</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	29
Övriga fordringar	13	1 350	1 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	445	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 803</b>	<b>1 225</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 803</b>	<b>1 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>294 182</b>	<b>296 272</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 115	287 115
Fond för yttre underhåll		2 471	2 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>289 586</b>	<b>289 586</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 840	-15 905
Årets resultat		-2 194	-1 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 033</b>	<b>-17 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>269 553</b>	<b>271 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 244	13 975
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 244</b>	<b>13 975</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 514	9 783
Leverantörsskulder		116	157
Skatteskulder		99	106
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	654	503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 385</b>	<b>10 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>294 182</b>	<b>296 272</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 705</b>	<b>-1 751</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 668	2 668
	<b>963</b>	<b>917</b>
Erhållen ränta	3	2
Erlagd ränta	-488	-186
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>478</b>	<b>733</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-700	-48
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100	-261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-122</b>	<b>424</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>146</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-671
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-671</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-122</b>	<b>-102</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 117</b>	<b>1 219</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>995</b>	<b>1 117</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Norra Djurgårdsstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och bredband.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Energiåtgärder	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 651	3 511
Hysesintäkter, p-platser	585	550
Kabel-TV/Bredband	186	186
Vatten	0	13
Varmvatten	54	57
El	17	29
Laddbox	6	1
Gemensamhetslokal	6	1
Övriga intäkter	12	0
Övernattnings-/gästlägenhet	39	19
Överlåtelse/pantsättning	8	11
<b>Summa</b>	<b>4 564</b>	<b>4 377</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	70	0
Övriga intäkter	96	0
Övriga rörelseintäkter	0	3
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>3</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	133	118
Larm och bevakning	0	-3
Fastighetsskötsel beställning	12	7
Städning	97	93
Besiktning och service	163	144
Brandskydd	67	0
Hiss serviceavtal	0	10
Trädgårdsarbete	13	5
<b>Summa</b>	<b>484</b>	<b>375</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	26	2
Lokaler	0	2
Soprum/miljöanläggning	14	39
Dörrar och lås/porttele	30	11
VA	21	0
El	1	-1
Hissar	0	4
Fönster	0	17
Gård/markytor	2	0
Garage och p-platser	0	1
Försäkringsärende/vattenskada	6	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	19	0
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>74</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	39	0
Soprum/miljöanläggning	6	0
Dörrar och lås/porttele	65	0
Övriga gemensamma utrymmen	6	0
Gård/markytor	2	0
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	274	300
Uppvärmning	557	394
Vatten	101	49
Sophämtning	91	30
<b>Summa</b>	<b>1 023</b>	<b>773</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46	99
Självrisker	0	24
Tomträttsavgälder	962	1 300
Bredband	166	181
Samfällighet	310	229
Fastighetsskatt	50	50
<b>Summa</b>	<b>1 534</b>	<b>1 882</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	86	0
Förbrukningsmaterial	42	30
Telekommunikation	10	8
Juridiska kostnader	24	0
Revisionsarvoden	31	18
Styrelseomkostnader	7	3
Trivselåtgärder	1	2
Ekonomisk förvaltning	109	114
Övriga förvaltningskostnader	36	8
Övriga administrativa kostnader	6	22
Konsultkostnader	13	28
<b>Summa</b>	<b>367</b>	<b>232</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105	97
Sociala avgifter	20	30
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>127</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	-0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	492	187
<b>Summa</b>	<b>492</b>	<b>186</b>



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	319 095	319 095
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>319 095</b>	<b>319 095</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 048	-21 381
Årets avskrivning	-2 668	-2 668
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 716</b>	<b>-24 048</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>292 379</b>	<b>295 046</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	165 959	165 959
Taxeringsvärde mark	163 000	163 000
<b>Summa</b>	<b>328 959</b>	<b>328 959</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	141	57
Skattefordringar	0	22
Övriga fordringar	215	0
Tidigare transaktionskonto SBC	0	1 115
Tidigare Borgo SBC	0	2
Nabo Klientmedelskonto	897	0
Borgo	97	0
<b>Summa</b>	<b>1 350</b>	<b>1 196</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117	0
Tomträtt	307	0
Förvaltning	22	0
<b>Summa</b>	<b>445</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,62 %	2 925	2 925
SEB	2024-02-28	1,16 %	6 844	6 844
SEB	2024-02-28	4,57 %	6 744	6 744
SEB	2025-02-28	0,80 %	7 244	7 244
<b>Summa</b>			<b>23 758</b>	<b>23 758</b>
Varav kortfristig del			16 514	9 783

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 758 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	375
El	19	0
Uppvärmning	59	0
Vatten	24	0
Löner	105	97
Sociala avgifter	33	30
Utgiftsräntor	5	1
Förutbetalda avgifter/hyror	405	0
<b>Summa</b>	<b>654</b>	<b>503</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 200	31 200

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny fastighetsförvaltare från Sjödalens till Nabo 1.7.2024. Teknisk förvaltning upprättas med Nabo fr o m 1.2.2024. 10% höjning av avgifterna fr o m 1.1.2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Astrid Agneta Norén  
Ordförande

---

Carolyn Louise Lundholm  
Styrelseledamot

---

Ida Calås Martell  
Styrelseledamot

---

Maud Kinnemar  
Styrelseledamot

---

Rikard Nordeberg  
Styrelseledamot

---

Åsa Cecilia Burman  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Karin Henriksson  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden, org. nr 769622-1022

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

### 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Karin Henriksson  
Förtroendevald revisor