

# Årsredovisning 2023

Brf Norra Djurgårdsstaden

769622-1022



 **nabo**

# 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| 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.

## Uppllysning om negativt resultat

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

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>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**

|                                 | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| 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**

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

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|   | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|
| 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>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 319 095        | 319 095        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>319 095</b> | <b>319 095</b> |
| <b>Akkumulerad 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-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 13:24

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann · 03.04.2024 11:42

DOCUMENT ID:

rkxY\_EicJR

ENVELOPE ID:

B1YdNsc1A-rkxY\_EicJR

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Djurgårdsstaden, 769622-1022 - Ej undertecknad årsredo visning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. ÅSA BURMAN<br>asa.c.burman@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 11:48<br>03.04.2024 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/03/19)<br>IP: 37.122.147.34   |
| 2. CAROLYN LUNDHOLM<br>CAROLYN@LUNDHOLM.EU      | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 11:52<br>03.04.2024 11:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1944/03/02)<br>IP: 213.67.153.102  |
| 3. IDA CALÅS MARTELL<br>idacmartell@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 11:54<br>03.04.2024 11:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/09/11)<br>IP: 217.213.114.253 |
| 4. Astrid Agneta Norén<br>agnetaa2017@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 12:09<br>03.04.2024 12:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/05/01)<br>IP: 217.215.173.17  |
| 5. RIKARD NORDEBERG<br>nordeberg@hotmail.com    | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 12:15<br>03.04.2024 12:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/05/14)<br>IP: 83.191.96.64    |
| 6. MAUD KINNEMAR<br>maud.kinnemar@telia.com     | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 12:47<br>03.04.2024 12:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/12/16)<br>IP: 188.126.80.40   |
| 7. KATRINE ELBRA<br>katrine.elbra@kpmg.se       | Signed<br>Authenticated | 03.04.2024 13:24<br>03.04.2024 12:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/12/16)<br>IP: 194.103.157.83  |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 revisionssed 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 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.

### 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. 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 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 revisionsssed 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 Djurgårdssta- den 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero- ende 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 be- träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne- fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar- lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt- ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon- solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö- pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för- eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt- ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll- eras på ett tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut- talande 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 försum- melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till- lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis- ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före- ningens 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt- ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla- gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk- ningen 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 väsentlig- het. 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 före- ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts- underlag, 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 bostads- rättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Karin Henriksson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 13:26

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 03.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

SygNCn3cyR

ENVELOPE ID:

Sk4Rh39JC-SygNCn3cyR

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2023 Brf N Djurgårdstaden.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| KATRINE ELBRA         | Signed        | 03.04.2024 13:26 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) |
| katrine.elbra@kpmg.se | Authenticated | 03.04.2024 13:26 | Low    | IP: 194.103.157.83               |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed