

+

# BRF Norra Djurgårdsstaden

Org nr 769622-1022

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari 2014 – 31 december 2014

Styrelsen för Brf Norra Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens tomträtt

Föreningen har den 18 juni 2012 förvärvat tomträtten till Garphyttan 3 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 14 februari 2013. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 30 juni 2021. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 5-6 våningar med totalt 69 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 455 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 38 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Garphyttan GA:1 tillsammans med Garphyttan 1 och 2. Gemensamhetsanläggningen omfattar gård och garage. Anläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening. Föreningen kan även komma att bli delaktig i en gemensamhetsanläggning omfattande sopsugsanläggning gemensam med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Stockholms stad har beslutat att respektive fastigheter ska äga och driva anläggningen. Frågan är dock inte slutgiltigt avgjord.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup>boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under år 2014 har årsavgifterna inklusive bredband men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning höjts med 2 % från 1 juli 2014, genomsnittlig årsavgift inklusive bredband men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning var 622 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om höjning med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2015, genomsnittlig årsavgift inklusive bredband men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning är därefter 635 kr/m<sup>2</sup>.

*Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

*Fastighetsavgift/fastighetskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

**Förvaltning**

*Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, källsortering, städning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 30 juni 2015.

*Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2015 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

*Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Samfällighet för gemensamhetsanläggningen (GA1) för gård och garage bildades i juli 2014. Teknisk förvaltning och skötsel av gård och garage sköttes under andra halvåret 2014 genom en förlängning av det avtal Seniorgården haft med JM. För skötsel under 2015 har Samfälligheten GA1 tecknat avtal. Garantibesiktning av fastigheterna har genomförts under 2014. Garantifel har åtgärdats under början av 2015.

Extrastämma har hållits i januari 2015 för stadgeändring till följd av nya redovisningsregler. Återvinning av värme ur ventilationen görs.

**Föreningens ekonomi**

*Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 671 000 kronor (503 250 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

*Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nya avtal med Kone AB beträffande förlängning av garantin samt nya avtal med Vattenfall avseende el, Carpeting AB avseende mattvätt, Reagruppen avseende städning och KPMG avseende revision.

*Planerad verksamhet för kommande år*

Nya avtal beträffande bland annat teknisk förvaltning kommer att tecknas under 2015.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 100 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 st samt antalet avgående medlemmar 5 st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 102 (100) medlemmar.

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 april 2014 haft följande sammansättning:

Leif Magnusson	Ledamot	Ordförande
Anders Johanson	Ledamot	
Ingegerd Borg	Ledamot	
Ted Ricksäter	Ledamot	
Gunilla Svingby	Ledamot	
Birgitta Karlström Dorph	Suppleant	
Bengt Sandkull	Suppleant	
Mats Gullberg	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén ur styrelsen. Birgitta Karlström Dorph och Bengt Sandkull avgick ur styrelsen och invaldes som suppleanter. Elisabeth Hedberg avgick som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (åtta) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 27 januari 2015 där det beslutades att ändra stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### *Valberedning*

Bo Bergström      Sammankallande  
Sven-Erik Nilsson      Utträtt som medlem under året  
Gunilla Gedda

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 mars 2012.

## Flerårsöversikt

### *Ny god redovisningssed*

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträttnligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat enligt resultaträkningen	-1 737 957	624 494
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	2 673 237	159 750
Resultat exkl. avskrivningar	935 280	784 244

	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	4 249
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 738
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	57 833
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	5 504
Genomsnittlig skuldränta %	2,19
Fastighetens belåningsgrad %	9,51
Soliditet%	90,3

Tidigare års bokslut har upprättats enligt tidigare gällande god redovisningssed i Sverige vilket bl.a. innebar att föreningen tillämpade en progressiv avskrivningsplan på föreningens tomträtt. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten. Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	488 119
Årets resultat	-1 737 957
<b>Totalt</b>	<b>-1 249 838</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgocenlig reservering	247 000
Balanseras i ny räkning	-1 496 838
<b>Totalt</b>	<b>-1 249 838</b>

### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 249 473	3 813 781
Övriga rörelseintäkter	Not 2	118 361	1 183 919
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 367 834</b>	<b>4 997 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 360 431	-2 308 167
Övriga externa kostnader	Not 4	-346 372	-388 982
Personalkostnader	Not 5	-69 945	-34 533
Avskrivningar	Not 6	-2 673 237	-159 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 449 985</b>	<b>-2 891 432</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 082 151</b>	<b>2 106 268</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 308	3 026
Räntekostnader		-658 114	-1 484 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-655 806</b>	<b>-1 481 774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 737 957</b>	<b>624 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 737 957</b>	<b>624 494</b>

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 7	315 442 013	318 115 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>315 442 013</b>	<b>318 115 250</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>315 442 013</b>	<b>318 115 250</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</i>			
Avgifts- och hyresfordringar	4 133	54 495	
Övriga fordringar	Not 8	797 425	421 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	575 045	491 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 376 603</b>	<b>967 118</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	2 000	1 956	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>1 956</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 378 603</b>	<b>969 074</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>316 820 616</b>	<b>319 084 324</b>	

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	136 375	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>287 251 375</b>	<b>287 115 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		488 119	0
Årets resultat		-1 737 957	624 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 249 838</b>	<b>624 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>286 001 537</b>	<b>287 739 494</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	29 354 750	30 025 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 354 750</b>	<b>30 025 750</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	671 000	671 000
Leverantörsskulder		62 617	57 302
Skatteskulder		108 000	54 000
Övriga kortfristiga skulder		1 600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	621 112	535 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 464 329</b>	<b>1 319 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 820 616</b>	<b>319 084 324</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 12	31 200 000	31 200 000



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

I föregående års bokslut redovisades förvärvad tomträtt tillsammans med föreningens byggnad men med en egen bedömd nyttjandeperiod. Enligt BFNAR 2009:1 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

#### *Avskrivningsprincip*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

### Övrigt

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Anställda*

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

**Kassaflödesanalys**

**2014**

**Den löpande verksamheten**

Årets resultat -1 737 957

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 673 237

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** 935 280

**före förändringar av rörelsekapital**

Förändringar kortfristiga fordringar -251 234

Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld) 145 249

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter** -105 985

**förändring av rörelsekapital**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapital** 829 295

**Investeringsverksamhet**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** 0

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån Not 12 -671 000

Insatser och upplåtelseavgifter 0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** -671 000

**Årets kassaflöde** 158 295

Likvida medel vid årets början 275 738

Likvida medel vid årets slut 434 033

**158 295**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

*Likvida medel*

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren.

**NOTER**

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	3 215 100	2 894 048
	Hyror parkering	821 327	703 096
	Bredbandsintäkter	182 160	165 351
	Varmvattenintäkter	30 886	51 286
		<b>4 249 473</b>	<b>3 813 781</b>
<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Gemensamhetslokal	8 400	0
	Gästlägenhet	15 300	0
	Öresutjämning	55	57
	Övriga intäkter	94 605	23 857
	Entreprenören enligt avtal	0	1 160 005
		<b>118 361</b>	<b>1 183 919</b>
<b>Not 3</b>	<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	188 750	188 750
	Fastighetsskötsel beställning	1 869	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 114	0
	Gemensamma utrymmen	11 117	584
	Garage	71 864	0
	Gård	511	1 704
	Serviceavtal	14 460	0
	Förbrukningsmateriel	2 043	2 203
	Brandskydd	690	0
		<b>309 418</b>	<b>193 241</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	2 863	0
	Tvättstuga	4 913	0
	Sophantering/återvinning	7 575	2 555
	Entré/trapphus	0	10 101
	Lås	9 363	20 951
	VVS	0	3 833
	Elinstallationer	2 938	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 281
	Hiss	10 603	1 888
	Garage/parkering	3 715	1 613
	Övrigt	5 424	0
		<b>47 394</b>	<b>46 222</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	44 538	45 525
	<b>44 538</b>	<b>45 525</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	254 570	234 767
Värme	282 633	326 341
Vatten	36 933	60 331
Sophämtning/renhållning	63 170	64 504
	<b>637 306</b>	<b>685 943</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	22 776	24 043
Tomträttsavgäld	1 245 000	1 245 000
Samfällighetsavgift	0	14 193
	<b>1 267 776</b>	<b>1 283 236</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 360 432</b>	<b>2 308 167</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	179 639	165 464
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	37 750
	Föreningskostnader	6 301	28 799
	Styrelseomkostnader	1 060	0
	Studieverksamhet	3 188	3 025
	Förvaltningsarvode	73 000	73 000
	Administration	5 409	64 349
	Korttidsinventarier	3 585	16 595
	Konsultarvode (framtagande underhållsplan)	58 190	0
		<b>346 372</b>	<b>388 982</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	52 933	30 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	533
	Sociala kostnader	17 012	4 000
		<b>69 945</b>	<b>34 533</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	2 673 237	159 750
		<b>2 673 237</b>	<b>159 750</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH TOMTRÄTT</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	318 275 000	0
	Nyanskaffningar	0	318 275 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>318 275 000</b>	<b>318 275 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-159 750	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 673 237	-159 750
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 832 987</b>	<b>-159 750</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>315 442 013</b>	<b>318 115 250</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
		<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	172 000 000	172 000 000
		<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Skattekonto	54 142	0
	SBC Klientmedelskonto	432 033	273 782
	Fordran Entreprenören	311 250	147 257
		<b>797 425</b>	<b>421 039</b>

<b>Not 9</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	17 082	17 082
	Tomträttsavgäld	311 250	311 250
	Förutbetald kostnad bredband	15 146	14 110
	Upplupen parkeringsintäkt garage	140 400	123 433
	Vatten	0	25 709
	Upplupen intäkt samfällighet garage o gård	91 167	0
		<b>575 045</b>	<b>491 584</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	171 505 000	115 610 000	0	0	624 494
Disposition av föregående års resultat	0	0	136 375	488 119	-624 494
Årets resultat	0	0	0	0	-1 737 957
Belopp vid årets utgång	<b>171 505 000</b>	<b>115 610 000</b>	<b>136 375</b>	<b>488 119</b>	<b>-1 737 957</b>

*Handwritten mark*

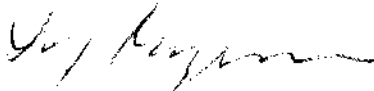
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	136 375	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>136 375</b>	<b>0</b>

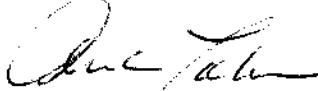
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkorsänd</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ringsdag</b>
SEB	2,030 %	6 925 000	7 425 000	2015-02-15
SEB	2,080 %	7 700 250	7 757 250	2016-02-15
SEB	2,190 %	7 700 250	7 757 250	2017-02-15
SEB	2,380 %	7 700 250	7 757 250	2018-02-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>30 025 750</b>	<b>30 696 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-671 000	-671 000	
		<b>29 354 750</b>	<b>30 025 750</b>	


Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	30 335	22 736
	Värme	46 882	39 963
	Vatten	7 300	24 314
	Extern revisor	32 875	33 750
	Arvoden	37 933	30 000
	Sociala avgifter	16 398	4 000
	Ränta	0	3 703
	Parkeringskostnad Mobil Park	12 285	10 801
	Sophantering	120 000	60 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	317 104	305 911
		<b>621 112</b>	<b>535 178</b>


Styrelsens underskrifter

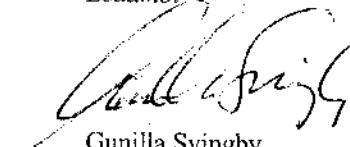
STOCKHOLM den 22 / 3 2015

  
Leif Magnusson  
Ordförande


  
Anders Johanson  
Ledamot

  
Ingegerd Borg  
Ledamot

  
Ted Ricksäter  
Ledamot

  
Gunilla Svingby  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2015  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden för räkenskapsåret 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 26 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor