

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Garphyttan GA:1. Föreningens andel är 35,9 procent. Samfälligheten förvaltar gård samt garage.

Styrelsen

Agneta Norén	Ordförande
Åsa Burman	Ledamot
Carolyn Lundholm	Ledamot
Karl Malmqvist	Ledamot
Marianne Mejt Wickman	Ledamot

Ida Helena Maria Calås Martell	Suppleant
Maud Sol-Britt Märta Kinnemar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
Lennart Wigren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Karin Henriksson	Sammanställande
Karin Sjöholm	
Göran Zetterberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garphyttan 3	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2031.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och varmvatten via värmepumpar och genom återvinning av frånluft.

Byggnadsår och ytor

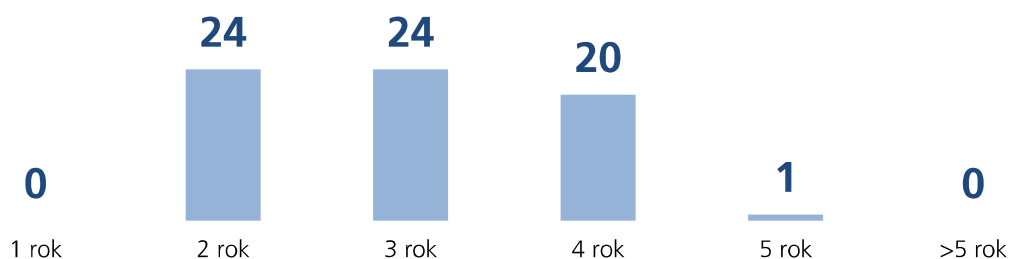
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 455 m², varav 5 455 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Cykelförråd
Tvättstuga
Rullstolsförråd
Gästlägenhet

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning ute och inne	2019-2024	Löpande underhåll
Byte av lysrörmodell i armatur- nuvarande ej tillåtna fr o m augusti 23	2023	garage, trapphus, gård
Rengöring ventilationstrummor	2024	I anslutning till OVK besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sjödalen Bygg&Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Revisor	KPMG
Städning	KEAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband/IT/telefoni	Telia
Hissunderhåll	Kone
Hämtning av förpackningar	Suez Recycling AB
Avläsning och debitering vatten	Minol mätteknik AB
Leverans av vatten	Stockholm vatten
Övervakningssystem	KTC Control AB
Drift och serviceavtal sopsug	Envac
Service värmepumpar	Ecoklimat Norden AB

Föreningens ekonomi

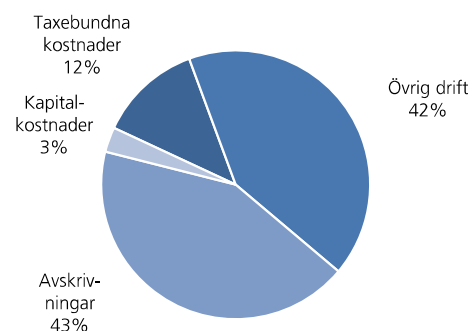
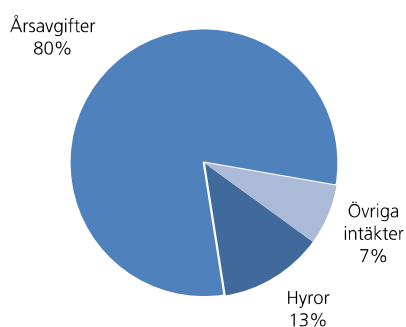
Föreningens ekonomi har varit stabil under 2022 med endast 1% avvikelse från lagd budget. Dock har ränteläge, elpriser, etc samt osäkert omvärldsläge påverkat även vår förenings kostnader och därmed görs nu initialt en höjning på 4% av avgiften fr o m 1. januari 2023. Det ska nämnas att föreningen även ska sätta om 2 lån 230228. Styrelsen kommer informera om utfallet av detta så fort de nya villkoren är satta.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 218 565	1 155 295
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 379 414	4 340 746
Finansiella intäkter	2 626	115
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 283
Ökning av kortfristiga skulder	0	379 240
	4 382 040	4 738 384
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 462 793	3 489 705
Finansiella kostnader	186 582	195 678
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-145 588	318 731
Ökning av kortfristiga fordringar	47 662	0
Minskning av långfristiga skulder	671 000	671 000
Minskning av kortfristiga skulder	261 310	0
	4 483 760	4 675 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 116 845	1 218 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 720	63 270

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför utgången av JM:s 10 åriga ansvarsgaranti (221031) för fastigheterna Fågelhundsgatan 14 samt Högviltsgatan 1,3,5 genomfördes en intern och en extern besiktning av fastigheterna.

- Intern husinspektion av fastigheterna resulterade i en anmärkning gällande störande ljud från ett ventilationsschakt på Högviltsgatan 3 som anfördes till JM. Förfanns inga anmärkningar som föranledde åtgärd gentemot JM. Påfunna anmärkningar av annan mindre allvarlig art förs vidare in i underhållsplanen.
- Extern husinspektion utfördes av Ocularia 2022-10-19 (oberoende byggkonsult) Mikael Bergmark. Fuktmätning av fasad vid fönsterfog (plan 5 Fågelhundsgatan) samt okulär fasadinspektion utfördes, tidigare åtgärdad terrassfog inspekterades (Högviltsgatan 1, Fågelhundsgatan 14). Färglossning vid sockel på Fågelhundsgatan 14 noterades för åtgärd våren 2023. Inga anmärkningar som föranledde åtgärd gentemot JM återfanns. Skriftlig rapport från denna inspektion inkom i december 2022.
- Ett ärende ang. ventilationsbuller på Högviltsgatan 3 skickades slutligen in till JM men avslogs av JM.

Gångbeläggningen nedanför trapporna mellan Högviltsgatan och Fågelhundsgatan har förbättrats för en jämnare beläggning (beställt och utfört av GA1).

5 st överlåtelse har genomförts under perioden 220501-221231.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	631	631	607
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 355	4 478	4 601	4 724
Elkostnad/m ² totalyta	55	45	32	43
Värmekostnad/m ² totalyta	72	51	31	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	12	9	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	36	45	48
Soliditet (%)	92	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 935	-2 012	-1 764	-1 868
Nettoomsättning (tkr)	4 377	4 266	4 241	4 261

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 455 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	171 505 000	0	0	171 505 000
Upplåtelseavgifter	115 610 000	0	0	115 610 000
Fond för yttre underhåll	2 471 145	340 000	-38 615	2 169 760
S:a bundet eget kapital	289 586 145	340 000	-38 615	289 284 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 904 950	-340 000	-1 973 458	-13 591 492
Årets resultat	-1 934 886	-1 934 886	2 012 073	-2 012 073
S:a fritt eget kapital	-17 839 836	-2 274 886	38 615	-15 603 565
S:a eget kapital	271 746 309	-1 934 886	0	273 681 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 934 886
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 564 950
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 000
summa balanserat resultat	-17 839 836

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-17 839 836
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 376 885	4 265 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 530	75 170
Summa rörelseintäkter		4 379 414	4 340 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 135 660	-3 081 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 359	-165 716
Personalkostnader	Not 6	-126 775	-242 058
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 667 551	-2 667 551
Summa rörelsekostnader		-6 130 344	-6 157 256
RÖRELSERESULTAT		-1 750 930	-1 816 509
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 626	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 582	-195 678
Summa finansiella poster		-183 956	-195 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 934 886	-2 012 073
ÅRETS RESULTAT		-1 934 886	-2 012 073

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 295 046 486	297 714 036
Pågående byggnation	Not 9 0	145 588
Summa materiella anläggningstillgångar	295 046 486	297 859 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	295 046 486	297 859 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 020	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 196 071	1 279 149
Summa kortfristiga fordringar	1 225 091	1 279 149
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	51	51
Summa kassa och bank	51	51
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 225 142	1 279 200
SUMMA TILLGÅNGAR	296 271 628	299 138 824

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 471 145	2 169 760
Summa bundet eget kapital		289 586 145	289 284 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 904 950	-13 591 492
Årets resultat		-1 934 886	-2 012 073
Summa fritt eget kapital		-17 839 836	-15 603 565
SUMMA EGET KAPITAL		271 746 309	273 681 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 974 500	20 490 750
Summa långfristiga skulder		13 974 500	20 490 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 783 250	3 938 000
Leverantörsskulder		157 187	437 153
Skatteskulder		105 657	112 126
Övriga skulder		1 600	75 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	503 125	403 875
Summa kortfristiga skulder		10 550 819	4 966 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 271 628	299 138 824

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Energiätgärder	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 510 899	3 442 058
Hyror garage	549 576	547 200
Samfällighetsintäkter	0	15 938
Bredbandsintäkter	186 292	186 292
Vattenintäkter moms	12 809	0
Varmvattenintäkter	56 557	58 988
Elintäkter	15 600	14 100
Elintäkter moms	13 574	0
Elintäkter laddstolpe	600	0
Gemensamhetslokal	1 000	1 000
Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
Gästlägenhet	19 000	0
Öresutjämning	111	0
	4 376 885	4 265 576

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	25 227
	Försäkringsersättning	0	34 258
	Övriga intäkter	2 530	15 685
		2 530	75 170

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 080	114 312
	Fastighetsskötsel beställning	6 923	0
	Städning entreprenad	92 746	86 911
	Mattvätt/Hyrmattor	20 596	19 996
	Hissbesiktning	5 051	4 954
	Myndighetstillsyn	1 410	0
	Gemensamma utrymmen	1 926	2 986
	Garage/parkering	1 019	0
	Sophantering	33 580	31 462
	Gård	5 414	2 667
	Serviceavtal	118 251	108 567
	Förbrukningsmateriel	30 289	35 000
	Teleport/hissanläggning	10 442	0
	Störningsjour och larm	-3 353	0
	Brandskydd	440	0
		442 814	406 855
	Reparationer		
	Lokaler	1 575	0
	Tvättstuga	0	2 200
	Sophantering/återvinning	5 800	7 024
	Lås	10 577	15 472
	VVS	0	24 384
	Värmeanläggning/undercentral	0	109 395
	Elinstallationer	-1 430	1 437
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 425
	Hiss	4 028	2 476
	Fönster	17 000	0
	Balkonger/altaner	0	8 875
	Garage/parkering	0	1 430
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 100
	Vattenskada	0	28 440
		37 550	210 658
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	13 415
	Värmeanläggning	0	25 200
		0	38 615
	Taxebundna kostnader		
	El	299 766	244 210
	Värme	393 897	275 711
	Vatten	49 364	66 281
	Sophämtning/renhållning	30 300	76 158
		773 327	662 360
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 643	65 890
	Självrisk	23 800	23 800
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	1 372
	Tomträttsavgäld	1 300 094	1 245 393
	Samfällighetsavgift	228 718	189 441
	Bredband	181 121	181 484
		1 832 376	1 707 380
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 594	56 063
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 135 660	3 081 931

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 941	0
	Tele- och datakommunikation	7 995	4 562
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
	Föreningskostnader	2 700	450
	Styrelseomkostnader	349	1 289
	Fritids- och trivselkostnader	1 540	1 792
	Förvaltningsarvode	113 797	109 284
	Administration	19 111	2 679
	Korttidsinventarier	0	1 600
	Konsultarvode	27 675	21 160
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 750	6 650
		200 359	165 716
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	202 963
	Sociala kostnader	30 175	39 095
		126 775	242 058
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 641 683	2 641 683
	Installationer	25 868	25 868
		2 667 551	2 667 551

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	319 094 849	318 921 705
	Nyanskaffningar	0	173 144
	Utgående anskaffningsvärde	319 094 849	319 094 849
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 380 813	-18 713 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 667 551	-2 667 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 048 363	-21 380 813
	Planenligt restvärde vid årets slut	295 046 486	297 714 036
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	165 959 375	132 606 250
	Taxeringsvärde mark	163 000 000	109 000 000
		328 959 375	241 606 250
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	324 000 000	236 000 000
	Lokaler	4 959 375	5 606 250
		328 959 375	241 606 250
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	145 588
		0	145 588
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	56 912	56 856
	Momsavräkning	22 143	3 779
	Klientmedel hos SBC	1 114 507	1 068 465
	Fordringar kreditfakturor	222	0
	Räntekonto hos SBC	2 287	150 049
		1 196 071	1 279 149
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 169 760	1 897 375
	Reservering enligt stadgar	340 000	340 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-38 615	-67 615
	Vid årets slut	2 471 145	2 169 760

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,390 %	2 925 000	3 425 000	2023-02-28
SEB	1,160 %	6 844 250	6 901 250	2024-02-28
SEB	0,540 %	6 744 250	6 801 250	2023-02-28
SEB	0,800 %	7 244 250	7 301 250	2025-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 757 750	24 428 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 783 250	-3 938 000	
		13 974 500	20 490 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 615 250 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	0	20 088
Vatten	0	17 606
Arvoden	96 600	0
Sociala avgifter	30 175	0
Ränta	1 028	973
Avgifter och hyror	375 322	365 208
	503 125	403 875

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inventering och byte av framtida icke godkända lysrör för garage, gård samt trapphus kommer att ske under 2023.

Rengöring av ventilationskanaler inför OVK 2024.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Agneta Norén
Ordförande

Åsa Burman
Ledamot

Carolyn Lundholm
Ledamot

Karl Malmqvist
Ledamot

Marianne Mejt Wickman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Lennart Wigren
Intern 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 2022.

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 2022 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.

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.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 utfört 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 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 försumelse 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 enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Lennart Wigren
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 650 400	3 510 899	3 510 899
Hyror garage	580 320	549 576	558 144
Samfällighetsintäkter	0	0	21 251
Bredbandsintäkter	186 000	186 292	186 292
Vattenintäkter moms	0	12 809	0
Varmvattenintäkter	67 000	56 557	66 300
Elintäkter	47 000	15 600	46 400
Elintäkter moms	0	13 574	0
Elintäkter laddstolpe	0	600	0
Gemensamhetslokal	31 000	1 000	31 200
Överlåtelse/pantsättning	0	10 868	0
Gästlägenhet	59 000	19 000	59 200
Öresutjämning	0	110	0
Övriga intäkter	0	2 530	0
	4 620 720	4 379 414	4 479 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-126 000	-118 080	-116 598
Fastighetsskötsel beställning	0	-6 923	0
Städning entreprenad	-96 000	-92 746	-92 133
Mattvätt/Hyrmattor	-23 000	-20 596	-20 396
Hissbesiktning	-6 000	-5 051	-6 737
Myndighetstillsyn	0	-1 410	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 926	0
Garage/parkering	0	-1 019	0
Sophantering	-35 000	-33 580	-25 084
Gård	-3 000	-5 414	-2 599
Serviceavtal	-120 000	-118 251	-155 270
Förbrukningsmateriel	-39 000	-30 289	-10 242
Teleport/hissanläggning	0	-10 442	0
Störningsjour och larm	0	3 353	0
Brandskydd	0	-440	0
	-452 000	-442 814	-429 059
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-136 000	0	-150 000
Lokaler	0	-1 575	0
Sophantering/återvinning	0	-5 800	0
Lås	0	-10 577	0
Elinstallationer	0	1 430	0
Hiss	0	-4 028	0
Fönster	0	-17 000	0
	-136 000	-37 550	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-231 666	0	0
Värmeanläggning	0	0	-50 000
	-231 666	0	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-385 733	-299 766	-262 400
Värme	-298 043	-393 897	-321 444
Vatten	-74 000	-49 364	-47 328
Sophämtning/renhållning	-84 000	-30 300	-94 464
	-841 776	-773 327	-725 636

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 643	-98 643	-89 610
Självrisk	0	-23 800	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-2 000	0	-1 829
Tomträttsavgäld	-1 246 000	-1 300 094	-1 226 000
Samfällighetsavgift	-280 379	-228 718	-191 532
Bredband	-200 000	-181 121	-190 000
	-1 827 022	-1 832 376	-1 698 971
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 063	-49 594	-57 000
	-56 063	-49 594	-57 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 691	-2 941	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-7 995	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-16 516
Föreningskostnader	-1 000	-2 700	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-349	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 540	-5 000
Förvaltningsarvode	-121 000	-113 797	-111 180
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-8 000	-19 111	-9 000
Konsultarvode	0	-27 675	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 750	-6 846
	-166 691	-200 359	-155 042
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-137 000	-96 600	-136 400
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-30 175	-18 745
	-156 000	-126 775	-155 145
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 642 000	-2 641 683	-2 641 683
Installationer	-26 000	-25 868	-25 868
	-2 668 000	-2 667 551	-2 667 551
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 535 218	-6 130 344	-6 088 404
RÖRELSERESULTAT	-1 914 498	-1 750 930	-1 608 718
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 287	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	281	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	58	0
Låneräntor	-450 039	-186 570	-221 698
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-450 039	-183 956	-221 698
RESULTAT	-2 364 537	-1 934 886	-1 830 416

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se