

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Norra Djurgårdsstaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-05-04 hos Bolagsverket.

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 och garage.



### Styrelsen

Ingegerd Borg	Ledamot
Leif Magnusson	Ledamot
Kjerstin Oscarson	Ledamot
Jarmo Villanen	Ledamot
Anna von Krusenstjerna	Ledamot

Per Boierth	Suppleant
Marianne Lindström	Suppleant
Kerstin Nisses	Suppleant
Marita Ragneborn	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Boierth, Ingegerd Borg, Marianne Lindström, Leif Magnusson, Kerstin Nisses, Kjerstin Oscarson, Marita Ragneborn, Jarmo Villanen och Anna von Krusenstjerna.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Arnold Claesson	
Gunilla Gedda	
Mats Gullberg	
Anders Johanson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Garphyttan 3	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.  
Tomträttsavtalet skrivs om 2021.  
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

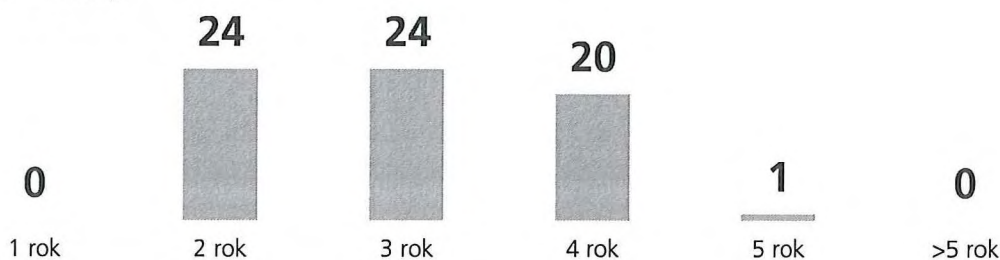
### Byggnadsår och ytor

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 455 m<sup>2</sup>, varav 5 455 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.  
Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/föreningslokal  
Gästrum  
Cykelförråd  
Tvättstuga

### 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
OVK Garage	2017	
Smärre målningsarbete	2017	Underhåll träpartier entrédörrar
OVK	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sjödalens Bygg&Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall rörligt avtal
Revisor	KPMG
Städning	KEAB
Fjärrvärme	Fortum Värme
Bredband/IT/telefoni	Telia
Hissunderhåll	Kone

### Föreningens ekonomi

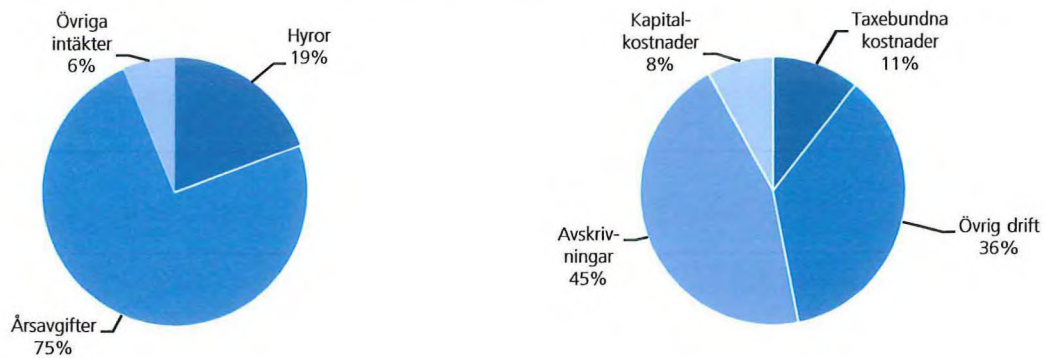
Extra amortering på 400 000kr gjordes i samband med att ett lån omsattes i februari. Lånet omsattes med 2 års bindningstid.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 055 593</b>	<b>434 033</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 540 722	4 398 643
Finansiella intäkter	251	765
Minskning kortfristiga fordringar	107 861	831 779
Ökning av kortfristiga skulder	113 590	0
	<b>4 762 424</b>	<b>5 231 187</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 865 067	3 122 526
Finansiella kostnader	473 485	591 403
Minskning av långfristiga skulder	1 071 000	671 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	224 697
	<b>4 409 552</b>	<b>4 609 626</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 408 465</b>	<b>1 055 593</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>352 872</b>	<b>621 560</b>

\*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Extra amortering med 400 000kr gjord februari 2016
- Ombyggnad av ventilation för garage genomförd av JM och NCC. Slutförs med kontrollmätningar och OVK under 2017
- Årlig besiktning av fastigheten genomförd utan anmärkning

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	607	589	531
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 185	5 381	5 504	5 627
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	48	47	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	39	52	60
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	7	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	108	121	272
Soliditet (%)	91	90	91	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 439	-1 956	-1 738	624
Nettoomsättning (tkr)	4 535	4 328	4 273	3 814

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 455 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	171 505 000	0	0	171 505 000
Upplåtelseavgifter	115 610 000	0	0	115 610 000
Fond för yttre underhåll	630 375	247 000	0	383 375
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>287 745 375</b>	<b>247 000</b>	<b>0</b>	<b>287 498 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 700 043	-247 000	-1 956 204	-1 496 839
Årets resultat	-1 439 261	-1 439 261	1 956 204	-1 956 204
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 139 304</b>	<b>-1 686 261</b>	<b>0</b>	<b>-3 453 043</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>282 606 071</b>	<b>-1 439 261</b>	<b>0</b>	<b>284 045 332</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 439 261
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 453 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 139 303</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 139 303</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 535 310	4 328 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 412	70 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 540 722</b>	<b>4 398 643</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 445 986	-2 749 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 985	-309 104
Personalkostnader	Not 6	-103 095	-63 615
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 641 683	-2 641 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 506 749</b>	<b>-5 764 208</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-966 027</b>	<b>-1 365 566</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 485	-591 403
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-473 234</b>	<b>-590 638</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 439 261</b>	<b>-1 956 204</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 439 261</b>	<b>-1 956 204</b>

3

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	310 158 648
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>310 158 648</b>	<b>312 800 331</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>310 158 648</b>	<b>312 800 331</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 133	4 133
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 407 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 411 395</b>	<b>1 167 176</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 000	1 208
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>1 208</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 413 395</b>	<b>1 168 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>311 572 043</b>	<b>313 968 714</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 115 000	287 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	630 375	383 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>287 745 375</b>	<b>287 498 375</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 700 043	-1 496 839
Årets resultat		-1 439 261	-1 956 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 139 304</b>	<b>-3 453 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 606 071</b>	<b>284 045 332</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	27 112 750	28 683 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 112 750</b>	<b>28 683 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	1 171 000	671 000
Leverantörsskulder		67 407	70 625
Skatteskulder		105 750	54 000
Övriga skulder		1 600	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	507 465	442 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 853 222</b>	<b>1 239 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>311 572 043</b>	<b>313 968 714</b>

8



## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 309 671	3 309 671
Hyror parkering	0	651 488
Hyror garage	861 600	0
Samfällighetsintäkter	90 339	91 772
Bredbandsintäkter	182 160	182 160
Varmvattenintäkter	64 599	68 016
Föreningslokal	11 200	2 800
Gästrum	15 700	22 400
Öresutjämning	41	43
	<b>4 535 310</b>	<b>4 328 350</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	23 760
Övriga intäkter	5 412	46 533
	<b>5 412</b>	<b>70 293</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 248	162 341
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 038
	Städning entreprenad	87 436	43 718
	Mattvätt/Hyrmattor	17 298	21 140
	Myndighetstillsyn	7 020	0
	Gemensamma utrymmen	6 983	4 297
	Garage	7 559	53 123
	Gård	3 271	1 392
	Serviceavtal	23 261	16 657
	Förbrukningsmateriel	2 831	1 362
		<b>261 907</b>	<b>307 068</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	11 900	0
	Tvättstuga	0	5 670
	Sophantering/återvinning	13 259	13 359
	Entré/trapphus	0	7 043
	Lås	2 078	0
	VVS	851	463
	Ventilation	31 429	23 405
	Övrigt	0	15 600
		<b>59 517</b>	<b>65 540</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	228 836	259 660
	Värme	273 444	214 579
	Vatten	55 836	50 192
	Sophämtning/renhållning	61 212	68 062
		<b>619 328</b>	<b>592 493</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 504	44 597
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 280	1 278
	Tomträttsavgäld	1 245 000	1 556 250
	Samfällighetsavgift	179 700	236 581
		<b>1 453 484</b>	<b>1 838 706</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>51 750</b>	<b>-54 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 445 986</b>	<b>2 749 807</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	181 626	196 754
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	3 600
	Föreningskostnader	5 942	4 000
	Styrelseomkostnader	207	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 368	1 051
	Förvaltningsarvode	92 268	88 638
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	3 672	3 923
	Konsultarvode	4 703	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 200
		<b>315 985</b>	<b>309 104</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	88 600	58 100
	Sociala kostnader	14 495	5 515
		<b>103 095</b>	<b>63 615</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	2 641 683	2 641 682
		<b>2 641 683</b>	<b>2 641 682</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	318 275 000	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	-5 474 669	-2 832 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 641 683	-2 641 682
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 116 352</b>	<b>-5 474 669</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>310 158 648</b>	<b>312 800 331</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	118 175 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	61 000 000
		<b>197 175 000</b>	<b>172 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	192 000 000	172 000 000
	Lokaler Garphyttan GA:1	5 175 000	0
		<b>197 175 000</b>	<b>172 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	797	108 658
	Klientmedel hos SBC	1 406 465	1 054 385
		<b>1 407 262</b>	<b>1 163 043</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	383 375	136 375
	Reservering enligt stadgar	247 000	247 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>630 375</b>	<b>383 375</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB	0,970 %	5 925 000	6 425 000	2017-02-28
	SEB	0,710 %	7 186 250	7 643 250	2018-02-28
	SEB	2,190 %	7 586 250	7 643 250	2017-02-15
	SEB	2,380 %	7 586 250	7 643 250	2018-02-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 283 750</b>	<b>29 354 750</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 171 000	-671 000	
			<b>27 112 750</b>	<b>28 683 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 750 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Extra amortering på 500 000kr genomförd februari 2017.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	69 833	39 333
	Sociala avgifter	21 390	16 400
	Ränta	2 528	3 170
	Förutbetalda avgifter och hyror	413 714	383 504
		<b>507 465</b>	<b>442 407</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 24 / 2 2017



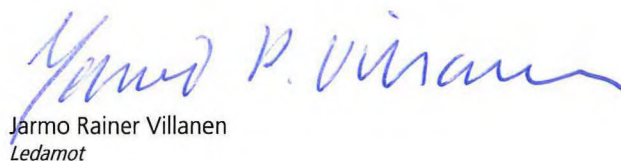
Karin Ingegerd Anna Borg  
Ledamot



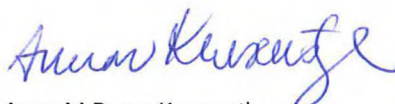
Leif Jan-Erik Magnusson  
Ledamot



Kjerstin Maria Eleonora Oscarson  
Ledamot

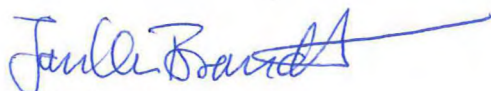


Jarmo Rainer Villanen  
Ledamot



Anna M D von Krusenstjerna  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2017  
KPMG



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Djurgårdsstaden för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

## 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 Brf Norra Djurgårdsstaden för år 2016 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 oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Solna den 27 mars 2017

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor