

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mörsaren 7 & 8, org.nr. 769617-0377

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mörsaren 7 & 8 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-08 16:18:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Brf Mörsaren 7&8

---



# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Mörsaren 7&8**  
769617-0377

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-17 med säte i Stockholms kommun. 2009-10-05 köpte föreningen fastigheterna Mörsaren 7 och 8 med adresserna Rindögatan 12 och Rindögatan 14 från Svenska Bostäder. Fastigheterna är bebyggda med ett flerbostadshus uppfört år 1939. Fastigheterna - dvs. marken - innehas med äganderätt och föreningen innehar lagfart på dessa.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-22 och nuvarande stadgar 2018-08-07. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är en äkta bostadsrättsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	lägenheter, bostadsrätt	2 253
3	lägenheter, hyresrätt	86
2	lokaler, hyresrätt	46
1	förråd, hyresrätt	10
9	varmgarage, hyresrätt	

Föreningens tre lägenheter med hyresrätt innebär ett dolt kapital som med nuvarande redovisningsregler inte redovisas som en tillgång i balansräkningen. Förr eller senare kommer dessa att säljas, vilket då möjliggör att föreningen kan amortera av väsentliga delar av lånen.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningens hemsida finns på [www.brfmorsaren.se](http://www.brfmorsaren.se).

Ordinarie föreningsstämma genomfördes digitalt 2022-06-14. På stämman deltog 25 medlemmar. Vid stämman valdes en helt ny styrelse som utgjorts av:

Namn	Roll
Tomas Lissgärde	Ordförande
Fredrik Lundqvist	Ledamot
Alf L. Karlsson	Ledamot
Malin Löfsjögård	Ledamot
Karl Westergren	Suppleant

Till valberedning valdes Gunnar Kumlin och David Lindmark.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Styrelserna har under verksamhetsåret sammanlagt haft 20 protokollförda möten, av vilka den nya styrelsen hållit 16.



Revisor har varit Joakim Häll och revisorssuppleant Jörgen Götehed.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

Sedan föreningen köpte och tog över ansvaret för skötseln av byggnaderna 2009 har en rad förbättringar, underhåll och renoveringar genomförts. Under:

- 2010 byttes undercentraler för värmesystemet i enlighet med den tekniska utredningen. Entreprenör var Carléns Rör AB.
- 2011 genomfördes s.k. äkta stambyte mot bakgrund av att rören var i dåligt skick och i stort sett samtliga bad- och toaletterum behövde helrenoveras. Arbetet utfördes av ByggGillet AB. Även husets elstigare och elcentraler byttes ut och garageutrymmena renoverades.
- 2012 anslöts huset till internet via Stokabs fibernät och de båda lokalerna renoverades.
- 2012-2013 renoverades rökgaskanaler för öppna spisar genom s.k. glidgjutning av entreprenören Skorstensfolket. Sandbergs hissar renoverade de båda hissarna.
- 2013-2014 uppdrogs entreprenören SEHED renovera de båda piskbalkongerna och de underliggande lägenheternas innertak.
- 2015 genomförde Stockholm Fasad och Ställning AB en fullständig renovering av fasad, balkonger, fönster och delar av taket.
- 2016 installerades ny torktumlare, nytt torkskåp och nya tvättmaskiner i tvättstugan i nr 12.
- 2017 monterades nya portar och kodlås till entréerna mot gatan.
- 2018 monterades nya portar och kodlås till entréerna mot gårdssidan. Även belysning monterades på fasaden mot gården. OVK genomfördes.
- 2019 blev hissarna i båda trapphusen servade och renoverade. Energideklaration genomfördes. Rökkanalerna sotades. Träd på tomten fälldes och utanför garagen förbättrades stenläggningen.
- 2020 installerades en ny tvättmaskin till tvättstugan i nr 14. Dagvattenbrunnen på gården rensades och reparerades och brunnslocket byttes ut. Hissen i nr 12 renoverades för att möta besiktningskraven.
- 2021-2022 utfördes omfattande arbeten med ventilationen i byggnaderna enligt krav för OVK. Därutöver installerades nya ventiler i alla lägenheter.
- 2022 renoverades hissen i nr 12. Balkongdörrarna tilläggsisolerades.

Föreningen har följt en tioårig underhållsplan från 2012. En ny, 50-årig, underhållsplan upprättas i början av 2023. Under 2023 planeras reparation av ett avloppsrör på gården samt hissen i nr 14.

## Årsavgifter och lån

Avgifterna hade legat oförändrade sedan 2015. Utifrån kraftigt ökat kostnadsläge under andra halvan av 2022 med hög inflation och stigande räntor tvingades styrelsen besluta om att höja avgifterna med 8 % fr o m 2022-10-01 samt besluta om höjning med 7 % fr o m 2023-01-01. Exempel på ökade kostnader som låg till grund för detta:

- Stockholm Exergi höjde priset för fjärrvärme med 8,1 % fr o m 2023.
- Vid ingången av 2022 hade föreningen en rörlig låneränta på 0,2 % och vid datum för omförhandling, den 27 december, hade räntan stigit till 3,18 %. För att sprida riskerna med hänsyn till den oroliga omvärldssituationen valde styrelsen, på inrådan av fristående finansiell rådgivare, att binda knappt hälften av lånet på två år till 4,23 % ränta. Med andra ord var lånekostnaderna nästan tjugofalt högre vid årets utgång.
- Taxan för vatten och avlopp höjdes med 25 procent inför 2023.
- Avfallstaxan höjdes med i snitt 18 procent den 2022-12-01.

Med anledning av det ovan nämnda, bestämdes även att öka lånet med 300 tkr för att säkerställa en god kassa och kunna genomföra planerat underhåll under 2023.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 103 st och vid årets slut var antalet 104 st.

## Hyreshöjning för hyresrätter och garage

På grund av att föreningen under årens lopp inte höjt hyrorna för hyresrätterna i samma takt som snitthyrorna i Stockholms innerstad stigit, utgick styrelsen från SCB:s senaste marknadsnivåer och räknade fram nya, marknadsmässiga hyror från 1 mars 2023.

Hyresnivån för garagen sågs över och en höjning till marknadsmässig nivå beslutades från och med det andra kvartalet 2023. I samband med detta upprättades nya, tidsenliga kontrakt med bland annat en omräkningsklausul som följer SCB:s index.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och den tekniska förvaltningen har skötts av POS Fastighetsvård AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissen i nr 12 renoverades och omfattande ventilationsarbeten genomfördes i lägenheterna. I slutet av året infördes matavfallssortering för att möta Stockholms stads nya lagkrav. Föreningen köpte in isolerskivor och lät medlemmarna tilläggsisolera balkongdörrarna.

Styrelsen avslutade under andra halvåret 2022 två andrahandsupplåtelser som skett utan giltigt skäl och utan tillstånd över lång tid. En medlem valde att begära att hyres- och arrendenämnden skulle medge förlängt tillstånd, varvid två styrelseledamöter kallades till förhandling. Ansökan om förlängning avsågs av hyresnämnden.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 283	2 236	2 235	2 250
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 155	-954	-401	-445
Soliditet (%)	80,4	80,9	81,2	80

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	63 774 139	20 592 873	1 101 441	-8 784 357	-953 663	75 730 432
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			255 093	-255 093		
Balanseras i ny räkning				-953 664	953 664	
Årets resultat					-1 153 342	-1 153 342
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 774 139</b>	<b>20 592 873</b>	<b>1 356 534</b>	<b>-9 993 114</b>	<b>-1 153 341</b>	<b>74 577 090</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 993 114
Årets resultat	<u>-1 153 341</u>
Totalt	<b>-11 146 455</b>
Avsättning till yttre fond	349 221
Uttag ur yttre fond	-692 752
Balanseras i ny räkning	<u>-10 802 924</u>
Summa	<b>-11 146 455</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 282 687	2 236 253
Övriga rörelseintäkter	2	<u>44 997</u>	<u>81 745</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 327 684</b>	<b>2 317 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 217 493	-2 061 336
Övriga externa kostnader	4	-	-4 795
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 047 084</u>	<u>-1 047 083</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 343 429</b>	<b>-3 192 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 015 745</b>	<b>-874 068</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 264	2 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-142 198</u>	<u>-81 619</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 934</b>	<b>-79 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 154 679</b>	<b>-953 663</b>
Skatt		1 337	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 153 342</b>	<b>-953 663</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	91 512 700	92 552 632
Inventarier, maskiner och installationer	7	53 732	60 884
Summa materiella anläggningstillgångar		91 566 432	92 613 516
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		91 566 432	92 613 516
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 907
Övriga fordringar		579 629	502 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 677	13 595
Summa kortfristiga fordringar		593 306	522 247
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	606 171	453 986
Summa kassa och bank		606 171	453 986
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 199 477	976 233
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		92 765 909	93 589 749

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 367 012	84 367 012
Fond för yttre underhåll		1 356 534	1 101 441
Summa bundet eget kapital		85 723 546	85 468 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 993 114	-8 784 357
Årets resultat		-1 153 342	-953 663
Summa fritt eget kapital		-11 146 456	-9 738 020
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 577 090</b>	<b>75 730 433</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	8 700 000	-
Summa långfristiga skulder		8 700 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		9 000 000	17 400 000
Leverantörsskulder		121 603	205 051
Skatteskulder		7 370	14 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 846	240 007
Summa kortfristiga skulder		9 488 819	17 859 316
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 765 909</b>	<b>93 589 749</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 154 679	-953 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>1 047 084</u>	<u>1 047 083</u>
	-107 595	93 420
Justering skatt förgående år	<u>1 337</u>	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-106 258</b>	<b>93 420</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 263	2 439
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>29 503</u>	<u>83 247</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-68 492</b>	<b>179 106</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Maskiner och inventarier	-	-36 688
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-36 688</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-	-
Upptagna lån	<u>300 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>231 508</b>	<b>142 418</b>
<b>Likvida medel inklusive klientmedel vid årets början</b>	<b>923 467</b>	<b>781 049</b>
<b>Likvida medel inklusive klientmedel vid årets slut</b>	<b>1 154 975</b>	<b>923 467</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent, framgår enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% före.g.år</i>
Byggnad	1,1%	1,1%
Ombyggnad stambyte	2%	2%
Undercentral	4%	4%
Hiss	2%	2%
Fasad	2,5%	2,5%
Dörrar/lås	5%	5%
Maskiner tvättmaskin	20%	20%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 850 467	1 814 185
Hyror	<u>432 220</u>	<u>422 068</u>
	<b>2 282 687</b>	<b>2 236 253</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgifter	13 252	10 689
Pantsättningsavgifter	5 306	4 745
Andrahandsuthyrning	23 124	59 833
Övrigt	<u>3 315</u>	<u>6 478</u>
<b>Summa</b>	<b>44 997</b>	<b>81 745</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	28 961	129 458
Städning	89 805	91 187
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 063	182 183
Trädgårdsskötsel	63 870	99 875
Snöröjning	18 500	30 688
Sotning	-	29 880
Reparationer	97 667	232 563
El	71 899	67 431
Uppvärmning	486 082	509 245
Vatten	110 977	102 367
Sophämtning	95 254	47 220
Försäkringspremie	39 483	38 293
Fastighetsavgift bostäder	110 887	106 507
Fastighetsskatt lokaler	20 070	18 310
Övriga fastighetskostnader	1 962	95 090
Kabel-tv/Bredband/IT	109 477	107 629
Revisionsarvode	22 625	21 375
Förvaltningsarvode ekonomi	105 495	98 209
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 608	12 980
Panter och överlåtelser	29 592	15 471
Juridiska åtgärder	-	8 250
Övriga externa tjänster	<u>11 464</u>	<u>17 125</u>
	1 524 741	2 061 336
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	643 352	-
Hissar	<u>49 400</u>	<u>-</u>
	692 752	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 217 493</b>	<b>2 061 336</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	4 795
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>4 795</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 852	18 852
	<b>78 852</b>	<b>78 852</b>

**Noter till balansräkning**  
**Not 6 Byggnader och mark**

	2022	2021
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	33 449 905	33 449 905
-Mark	37 051 220	37 051 220
-Hissar	937 500	937 500
-Fasad	9 434 600	9 434 600
-Undercentral	762 500	762 500
-Stambyte	18 492 825	18 492 825
-Dörrar/lås	340 355	340 355
	<b>100 468 905</b>	<b>100 468 905</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-7 916 273	-6 876 341
-Årets avskrivning enligt plan	-1 039 932	-1 039 932
	<b>-8 956 205</b>	<b>-7 916 273</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>91 512 700</b>	<b>92 552 632</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 036 000	26 660 000
Mark	83 371 000	58 371 000
	<b>116 407 000</b>	<b>85 031 000</b>
Bostäder	114 400 000	83 200 000
Lokaler	2 007 000	1 831 000
	<b>116 407 000</b>	<b>85 031 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	2022	2021
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	239 979	239 979
	<b>239 979</b>	<b>239 979</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-179 095	-175 613
-Årets avskrivning enligt plan	-7 152	-3 482
	<b>-186 247</b>	<b>-179 095</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 732</b>	<b>60 884</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	2022	2021
Sparkonto	606 171	453 986
	<b>606 171</b>	<b>453 986</b>



## Not 9 Skulder till kreditinstitut, kortfristig

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutförfallodag</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Nordea (bunden ränta)	2024-12-18	4,23%	8 700 000		8 700 000
Nordea (3-mån rörlig ränta)	2023-12-27	3,18%	<u>9 000 000</u>	<u>300 000</u>	<u>8 700 000</u>
			<b>17 700 000</b>	<b>300 000</b>	<b>17 400 000</b>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			<u>-9 000 000</u>		<u>-17 400 000</u>
<b>Långfristig del av långfristig skuld</b>			<b>8 700 000</b>		<b>-</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2023-

Tomas Lissgårde

Malin Löfsjögård

Fredrik Lundqvist

Alf Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
Borevision

Joakim Häll  
Borevision AB



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

*Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

*Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader. *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

*Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.

*Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

*Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.

*Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

*Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.

*Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MALIN LÖFSJÖGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19720516xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-05-07 17:05:51 UTC



## Tomas Mikael Lissgärde

Styrelseledamot

Serienummer: 19700610xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-07 18:48:54 UTC



## Alf Lennart Roland Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570509xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-05-07 20:15:37 UTC



## Johan Fredrik Lundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19731114xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-08 13:22:58 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-08 16:19:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: HGPLJ-KTPCW-EVN78-40YD4-Y20YW-SGEUF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>