

# Årsredovisning 2022

Brf Sparbanksvägen 10-16

769629-2676



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPARBANKSVÄGEN 10-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 10    |
| Balansräkning          | 11    |
| Kassaflödesanalys      | 13    |
| Noter                  | 14    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-20.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lotteriet 12. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 10-16. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1959. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 1 669 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 349 kvm, varav 1761 kvm utgör lägenhetsyta och 588 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende och hyr ut parkeringar externt.

#### Lägenhetsfördelning

- 14 st 1 rum och kök
- 9 st 1 rum och kök (större)
- 6 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 st uthyrda lokaler och 2 st uthyrda källarlokalerna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Paulo Vidal      | Ordförande       |
| Hedvig Lundström | Styrelseledamot  |
| Gustav Ingberg   | Styrelseledamot  |
| Jessica Jansson  | Styrelseledamot  |
| Mango Dahlström  | Styrelseledamot  |
| Frost            | Styrelseledamot  |
| Steffi Siegert   | Styrelseledamot* |
| Lucas Westerberg | Suppleant        |
| Elliot Grattan   | Suppleant        |
| Degerman         | Suppleant        |
| Henrik Andersson | Suppleant        |

\* Till och med oktober 2022.

### Valberedning

Karin Gustavsson

### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Jörgen Götehed    Revisor    BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret till och med 2023-03-07, haft 14 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| 2015      | Kontroll av vindsbyggnationer        |
| 2016      | Låssystem                            |
| 2016      | Sopkärl                              |
| 2016      | Storstädning                         |
| 2016      | Bokning av tvättstuga                |
| 2017/2018 | Stambyte horisontella rör i källaren |

|      |  |
|------|--|
| 2017 | Låskolvar monterade av sopkärlen                                     |
| 2018 | Stamspolning   |
| 2018 | Inköp av blommor och rabatter  |
| 2018 | Målning av lokalfönster  |
| 2018 | stambyte   |
| 2018 | Målning av cykelförråd   |
| 2019 | Inköp av blommor och rabatter  |
| 2020 | Byte av bokningssystem till tvättstugan                              |
| 2020 | Introducerat kärl för återvinning av matavfall                       |
| 2020 | Monterat parkeringsstolpar   |
| 2020 | Rensat cykelrummet   |
| 2021 | Byte av stamventiler i värmesystemet                                 |
| 2021 | Klottersanering  |
| 2021 | Byte av väggar i källarförråd. Från trä till stål.                   |
| 2021 | Ombyggnation av lokaler till 8 stycken lägenheter                    |
| 2022 | Bytt expansionskärl i värmesystemet                                  |
| 2022 | Byte av portar samt källardörrar i alla trappuppgångar               |
| 2022 | Nya koddosor på portarna   |
| 2022 | Byte elservis samt fastighetscentral i elrum och utanför tvättstugan |

|      |   |
|------|---|
| 2022 | Byte av alla lysrörsarmaturer i offentliga utrymmen till lågenergi LED med rörelsesensor. |
| 2022 | Stamspolning  |
| 2022 | OVK   |

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Planerade underhåll

|      |  |
|------|--|
| 2024 | Reparation/översyn fönsterpartier till lokaler |
| 2024 | Byte källarfönster                             |

Den tekniska beskrivningen av fastigheten vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförs och planeras.

#### Avtal med leverantörer

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Sveriges fastighetsförvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB                       |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Erhållen betalning för ombyggnationen av lokalerna blev 4.776.246 SEK

Föreningen har under 2022 amorterat 4 MSEK. Resterande belopp från ombyggnationen har använts till underhåll och sparats.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än resultatet för 2021. Anledningen beror på högre underhållskostnader.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I resultatet för 2022 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning, posten påverkar inte

föreningens likviditet.

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med 40%.

Föreningen har under året omförhandlat tre lån.

Föreningen har skapat en ny ekonomisk plan med de åtta nybyggda lägenheterna inkluderade.

#### Förändringar i avtal

Föreningen förhandlar i skrivande stund med två lokalhyresgäster. Till detta har föreningen anlitat Magnus Strömqvist på Landahl Advokatbyrå.

#### Övriga uppgifter

En trädgårdsgrupp har bildats. Föreningen genomför städning med grillning ca 2-4 gånger per år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 1 869 554  | 1 814 828  | 1 992 091  | 1 958 674  |
| Resultat efter fin. poster            | -1 355 667 | -577 137   | -129 198   | -256 909   |
| Soliditet, %                          | 57         | 51         | 51         | 51         |
| Yttre fond                            | 588 606    | 526 236    | 405 282    | 284 328    |
| Taxeringsvärde                        | 56 911 000 | 40 318 000 | 40 318 000 | 40 318 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 1 766      | 1 519      | 1 514      | 1 514      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 759        | 734        | 723        | 709        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 16 874     | 22 251     | 22 325     | 22 870     |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 2,07       | 1,87       | 1,92       | 1,95       |
| Belåningsgrad, %                      | 43,46      | 48,94      | 48,59      | 49,40      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Årsavgift per kvm definieras som: Årsavgifter/ antal kvm



## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 39 645 240        | -                             | 3 705 000                | 43 350 240        |
| Upplåtelseavgifter    | 0                 | -                             | 1 071 246                | 1 071 246         |
| Fond, yttre underhåll | 526 236           | -                             | 62 370                   | 588 606           |
| Balanserat resultat   | -3 789 803        | -577 137                      | -62 370                  | -4 429 310        |
| Årets resultat        | -577 137          | 577 137                       | -1 355 667               | -1 355 667        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>35 804 536</b> | <b>0</b>                      | <b>3 420 579</b>         | <b>39 225 115</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -4 429 310               |
| Årets resultat      | -1 355 667               |
| <b>Totalt</b>       | <b><u>-5 784 977</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 170 773                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -588 606                 |
| Balanseras i ny räkning              | -5 367 144               |
|                                      | <b><u>-5 784 977</u></b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 869 554                  | 1 814 828                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | -2                         | 1                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 869 552</b>           | <b>1 814 829</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 847 238                 | -1 047 254                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -166 170                   | -177 667                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -63 476                    | -44 814                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -490 452                   | -490 452                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 567 336</b>          | <b>-1 760 188</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-697 784</b>            | <b>54 641</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 116                        | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -657 999                   | -631 778                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-657 883</b>            | <b>-631 778</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 355 667</b>          | <b>-577 137</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 355 667</b>          | <b>-577 137</b>            |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 68 574 624        | 69 065 076        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>68 574 624</b> | <b>69 065 076</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>68 574 624</b> | <b>69 065 076</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 29 849            | 29 101            |
| Övriga fordringar                             | 11  | 274 018           | 129 519           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 56 861            | 48 064            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>360 728</b>    | <b>206 684</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 968 310           | 1 006 173         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>968 310</b>    | <b>1 006 173</b>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 329 038</b>  | <b>1 212 857</b>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>69 903 662</b> | <b>70 277 933</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 44 421 486        | 39 645 240        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 588 606           | 526 236           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>45 010 092</b> | <b>40 171 476</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -4 429 310        | -3 789 803        |
| Årets resultat                               |     | -1 355 667        | -577 137          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 784 977</b> | <b>-4 366 940</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>39 225 115</b> | <b>35 804 536</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 12 000 000        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 000 000</b> | <b>0</b>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 17 800 000        | 33 800 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 207 411           | 147 613           |
| Skatteskulder                                |     | 198 759           | 203 887           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 20 803            | 14 963            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 451 574           | 306 934           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>18 678 547</b> | <b>34 473 397</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>69 903 662</b> | <b>70 277 933</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>1 006 173</b>           | <b>1 116 991</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 355 667                 | -577 137                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 490 452                    | 490 452                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-865 215</b>            | <b>-86 685</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -154 044                   | -17 520                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 205 150                    | -6 614                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-814 109</b>            | <b>-110 819</b>            |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 4 776 246                  | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -4 000 000                 | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>776 246</b>             | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-37 863</b>             | <b>-110 819</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>968 310</b>             | <b>1 006 173</b>           |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Sparbanksvägen 10-16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder       | 97 944           | 97 944           |
| Hysesintäkter, lokaler        | 434 772          | 591 234          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 31 800           | 30 800           |
| Årsavgifter, bostäder         | 1 288 220        | 1 064 975        |
| Övriga intäkter               | 16 816           | 29 876           |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 869 552</b> | <b>1 814 829</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 19 327         | 5 293          |
| Entrémattor                     | 26 524         | 29 721         |
| Fastighetsskötsel               | 45 950         | 7 125          |
| Snöskottning                    | 46 130         | 19 489         |
| Städning                        | 47 800         | 50 021         |
| Teknisk förvaltning             | 0              | 32 283         |
| Trädgårdsarbete                 | 1 805          | 2 034          |
| <b>Summa</b>                    | <b>187 536</b> | <b>145 966</b> |

| <b>Not 4, Reparationer och underhåll</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer                             | 81 805         | 178 705        |
| Underhåll                                | 905 211        | 58 584         |
| <b>Summa</b>                             | <b>987 017</b> | <b>237 289</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 72 082         | 39 675         |
| Sophämtning                        | 32 595         | 24 328         |
| Uppvärmning                        | 371 095        | 379 221        |
| Vatten                             | 63 735         | 57 302         |
| <b>Summa</b>                       | <b>539 506</b> | <b>500 526</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 29 351         | 27 700         |
| Fastighetsskatt                      | 96 351         | 102 409        |
| Kabel-TV                             | 7 476          | 6 199          |
| Självrisker                          | 0              | 21 100         |
| Övrigt                               | 0              | 6 065          |
| <b>Summa</b>                         | <b>133 178</b> | <b>163 473</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 68 333         | 64 504         |
| Förbrukningsmaterial                   | 9 013          | 27 963         |
| Revisionsarvoden                       | 20 000         | 18 075         |
| Överlåtelse/pantsättn. kostnad         | 15 218         | 7 592          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 53 606         | 59 534         |
| <b>Summa</b>                           | <b>166 170</b> | <b>177 667</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 15 176        | 10 714        |
| Styrelsearvoden                 | 48 300        | 34 100        |
| <b>Summa</b>                    | <b>63 476</b> | <b>44 814</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 657 265        | 631 353        |
| Övriga räntekostnader                                    | 734            | 425            |
| <b>Summa</b>   | <b>657 999</b> | <b>631 778</b> |



| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>                             | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 72 126 060               | 72 126 060               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <u>72 126 060</u>        | <u>72 126 060</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -3 060 984               | -2 570 532               |
| Årets avskrivning   | -490 452                 | -490 452                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <u>-3 551 436</u>        | <u>-3 060 984</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <u><u>68 574 624</u></u> | <u><u>69 065 076</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>                  | 23 080 339               | 23 080 339               |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 25 135 000               | 22 914 000               |
| Taxeringsvärde mark   | 31 776 000               | 17 404 000               |
| <b>Summa</b>  | <b>56 911 000</b>        | <b>40 318 000</b>        |
| <b>Not 11, Övriga fordringar</b>                            | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Skattekonto   | 114 460                  | 104 819                  |
| Övriga fordringar   | 159 558                  | 24 700                   |
| <b>Summa</b>  | <b>274 018</b>           | <b>129 519</b>           |
| <b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| El  | 0                        | 2 006                    |
| Försäkringspremier  | 23 075                   | 22 021                   |
| Förvaltning   | 13 499                   | 17 094                   |
| Kabel-TV  | 2 048                    | 1 613                    |
| Städning  | 11 368                   | 0                        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 6 871                    | 5 330                    |
| <b>Summa</b>  | <b>56 861</b>            | <b>48 064</b>            |

| Not 13, Skulder till<br>kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld             |                   |
|--|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|  |                     |           | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| SEB                                    | 2023-10-28          | 3,65 %    | 13 000 000        | 13 000 000        |
| SEB                                    | 2024-10-28          | 3,97 %    | 12 000 000        | 12 000 000        |
| SEB                                    | 2023-10-28          | 3,22 %    | 4 800 000         | 8 800 000         |
| <b>Summa</b>                           |                     |           | <b>29 800 000</b> | <b>33 800 000</b> |
| <i>Varav kortfristig del</i>           |                     |           | <i>17 800 000</i> | <i>33 800 000</i> |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| El   | 10 585         | 8 058          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 235 335        | 170 369        |
| Löner  | 39 000         | 24 700         |
| Sociala avgifter                                     | 12 826         | 8 332          |
| Sophantering   | 4 658          | 0              |
| Uppvärmning  | 57 220         | 52 120         |
| Utgiftsräntor  | 18 989         | 9 556          |
| Vatten   | 11 792         | 9 815          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 61 169         | 23 984         |
| <b>Summa</b>   | <b>451 574</b> | <b>306 934</b> |

| <b>Not 15, Ställda säkerheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 38 000 000        | 38 000 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>38 000 000</b> | <b>38 000 000</b> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hedvig Lundström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jessica Jansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mango Dahlström Frost  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Paulo Vidal  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gustav Ingberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lucas Westerberg  
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Jörgen Götehed  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6454f193596146feea19b7d4

**Finalized at:** 2023-05-08 13:54:52 CEST

**Title:** Brf Sparbanksvägen 10-16, 769629-2676 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** 9RcIQjmyNPuqPtbKjYVV7tMIn74AUnEpknWjjTuR6aU=-2

**Initiated by:** paulovidal@hotmail.com ([paulovidal@hotmail.com](mailto:paulovidal@hotmail.com)) via BRF Sparbanksvägen 10-16 769629-2676

## Signees:

- Anders Jörgen Götehed signed at 2023-05-08 13:54:51 CEST with Swedish BankID (19620622-XXXX)
- Lucas Mörstam Westerberg signed at 2023-05-05 14:25:23 CEST with Swedish BankID (19950406-XXXX)
- Gustav Ingberg signed at 2023-05-05 14:25:20 CEST with Swedish BankID (19890119-XXXX)
- Paulo Vidal signed at 2023-05-05 14:25:14 CEST with Swedish BankID (19790502-XXXX)
- Mango Eric Andreas Dahlström signed at 2023-05-05 14:38:26 CEST with Swedish BankID (19970718-XXXX)
- Jessica Jansson signed at 2023-05-05 15:26:40 CEST with Swedish BankID (19730827-XXXX)
- Hedvig Lundström signed at 2023-05-05 14:39:32 CEST with Swedish BankID (19900909-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparbanksvägen 10-16, org.nr. 769629-2676

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparbanksvägen 10-16 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 Sparbanksvägen 10-16 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Jörgen Götehed  
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."

**Jörgen Götehed**

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-05-08 11:58:28 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>