

# Årsredovisning 2022

Brf Loket 16 i Stockholm

769606-4687



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOKET 16 I STOCKHOLM

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

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Kassaflödesanalys      | 12 |
| Noter                  | 13 |

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 2000-12-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningens fastighet, Loket 16 i Stockholms kommun förvärvades 2001-08-06.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 320 kvm, varav 2 769 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

|       |                  |
|-------|------------------|
| 6 st  | 1 rum och kokvrå |
| 10 st | 1 rum och kök    |
| 4 st  | 2 rum och kokvrå |
| 12 st | 2 rum och kök    |
| 12 st | 3 rum och kök    |
| 3 st  | 4 rum och kök    |

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

#### *Försäkring*

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Martin Parnell      | Ordförande tom. 2022-08-31, därefter ledamot* |
| Ulf C Nilsson       | Ledamot tom. 2022-08-31, därefter ordförande* |
| William Rosendahl   | Ledamot                                       |
| Antonia Balazs      | Suppleant tom. 2023-01-31, därefter ledamot   |
| Charlotta Shelbourg | Ledamot tom. 2023-01-31, avgång pga. flytt    |
| Tomas Hersberg      | Suppleant                                     |
| Helena Zhao         | Suppleant                                     |

\*Konstituering av styrelsen dröjde till augusti 2022 och först då utsågs en ny ordförande att efterträda Martin Parnell.

### Valberedning

Till valberedning valdes Pether Lek och Andreas Bredskog

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

### Revisorer

Till revisor valdes Resul Hamurcu, MT Revision, som ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Johan Roth, MT Revision.

### Styrelsemöten

Ordinarie årsstämma hölls 2022-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Utförda historiska underhåll

|      |                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Pågående fasadrenovering                                                                |
| 2021 | Stamsplolning                                                                           |
| 2020 | Fönsterbyte 1 st fönster, Torsgatan                                                     |
| 2019 | Rensat cykelförrådet                                                                    |
| 2019 | Alpins dörr vid Atlasgatan målades i samma färg som cykelförrådets                      |
| 2019 | Ordnat med mjukstängande dörrar på cykelförråd och tvättstugedörr                       |
| 2019 | Kontakt med Anticimex för att förebygga råttor i Atlasområdet                           |
| 2019 | Tagit bort parabol på tak                                                               |
| 2019 | Genomgång värmeekonomi i huset samt intag av offert för ev förbättringsarbete           |
| 2019 | Påbörjat visst arbete med framtida fasadrenovering                                      |
| 2019 | Vattenskada i bostadsrättslägenhet som gick ner flera våningar och omfattade viss lokal |
| 2019 | Elöversyn hängränna                                                                     |

- 2019 Ny torktumlare och mangelduk till tvättstugan
  - 2018 Fönsterrenovering Atlasgatan lgh samt vädringsbalkonger och lokaler
  - 2018 Problem råttor i Atlasområdet, kontinuerlig kontakt och besök av Anticimex. Inköpt råttgiljotin med 2 -årsavtal som förhindrar inträde via avlopp
  - 2018 OVK-besiktning
  - 2018 Timer på belysning cykelrum och tvättstuga
  - 2018 Förändring av sophantering restaurang och borttagning åldrat sopskåp
  - 2018 Förteckning vinds- och källarförråd samt se över att rätt förråd nyttjas av rätt bostadsrättsinnehavare
  - 2018 Byte av cylindrar tvättstugan, pga privatinköp och felmärkning
  - 2018 Översyn bredband fråga samt Com Hem
- Tidigare års genomförda åtgärder (2003-2017), se brflokets16.se

#### Avtal med leverantörer

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Driftia AB  |
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB |

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret 2022 och där hela kostnaden belastat resultatet:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Mattor                             | Kostnad: 56 Kkr    |
| Pågående fasadrenovering           | Kostnad: 5 802 Kkr |
| Konsultarvoden för fasadrenovering | Kostnad: 191 Kkr   |

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust och resultatet är sämre än resultatet för 2021. Detta beror på högre kostnader för underhåll jämfört med 2021 vilket är kopplat till fasadrenoveringen samt åtgärder kopplat till fuktskada.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat, vilket beror på att föreningen under året tagit upp ett nytt lån på 5 Mkr.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man till föreningens kassaflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen totalt sett ett positivt kassaflöde för året. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt men det vägs upp av det nya lånet som betalats ut till föreningen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om avgiftshöjning med 10 % från och med februari 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 2 525 962   | 2 111 525   | 2 302 246   | 2 449 893   |
| Resultat efter fin. poster            | -5 828 723  | -1 325 809  | 288 013     | 152 602     |
| Soliditet, %                          | 67          | 76          | 77          | 77          |
| Yttre fond                            | 1 074 868   | 1 961 242   | 1 591 774   | 1 222 306   |
| Taxeringsvärde                        | 141 309 000 | 123 156 000 | 123 156 000 | 123 156 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 769       | 2 769       | 2 769       | 2 769       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 574         | 574         | 574         | 574         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 6 311       | 4 514       | 4 514       | 4 514       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,10        | 0,95        | 1,09        | 1,07        |
| Belåningsgrad, %                      | 33,82       | 23,96       | 23,74       | 23,51       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser                | 38 537 447        | -                             | -                        | 38 537 447        |
| Upplåtelseavgifter      | 5 689 768         | -                             | -                        | 5 689 768         |
| Fond, yttre underhåll   | 1 961 242         | -                             | -886 374                 | 1 074 868         |
| Direkt kapitaltillskott | 759 845           | -                             | -                        | 759 845           |
| Balanserat resultat     | -3 136 999        | -1 325 809                    | 886 374                  | -3 576 434        |
| Årets resultat          | -1 325 809        | 1 325 809                     | -5 828 723               | -5 828 723        |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>42 485 494</b> | <b>0</b>                      | <b>-5 828 723</b>        | <b>36 656 771</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -3 576 434               |
| Årets resultat      | -5 828 723               |
| <b>Totalt</b>       | <b><u>-9 405 157</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 423 927                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 498 795               |
| Balanseras i ny räkning              | -8 330 289               |
|                                      | <b><u>-9 405 157</u></b> |

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



# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 525 961                  | 2 111 523                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 0                          | 188 415                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 525 961</b>           | <b>2 299 938</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -7 277 787                 | -2 739 227                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -321 304                   | -177 113                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -89 543                    | -88 181                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -501 852                   | -501 852                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-8 190 485</b>          | <b>-3 506 372</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-5 664 524</b>          | <b>-1 206 434</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 12                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -164 211                   | -119 375                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-164 199</b>            | <b>-119 375</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-5 828 723</b>          | <b>-1 325 809</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-5 828 723</b>          | <b>-1 325 809</b>          |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 51 663 414        | 52 163 538        |
| Maskiner och inventarier                      | 11  | 74 339            | 76 067            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>51 737 753</b> | <b>52 239 605</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>51 737 753</b> | <b>52 239 605</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 5 543             | 114 507           |
| Övriga fordringar                             | 12  | 10 539            | 18 162            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 182 364           | 163 485           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>198 446</b>    | <b>296 154</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 2 706 233         | 3 500 520         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 706 233</b>  | <b>3 500 520</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 904 679</b>  | <b>3 796 674</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>54 642 432</b> | <b>56 036 278</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                              |     | 44 987 060        | 44 987 060        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 074 868         | 1 961 242         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>46 061 928</b> | <b>46 948 302</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 576 434        | -3 136 999        |
| Årets resultat                               |     | -5 828 723        | -1 325 809        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-9 405 157</b> | <b>-4 462 808</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>36 656 771</b> | <b>42 485 494</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 12 500 000        | 12 500 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 500 000</b> | <b>12 500 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 4 974 995         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |     | 166 488           | 572 023           |
| Skatteskulder                                |     | 4 281             | 20 318            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                 | 50 266            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 339 897           | 408 177           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 485 661</b>  | <b>1 050 784</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>54 642 432</b> | <b>56 036 278</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>3 500 520</b>           | <b>3 862 955</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -5 828 723                 | -1 325 809                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 501 852                    | 501 852                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-5 326 871</b>          | <b>-823 957</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 97 708                     | -88 130                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -540 118                   | 549 652                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-5 769 281</b>          | <b>-362 435</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                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 4 974 995                  | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>4 974 995</b>           | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-794 286</b>            | <b>-362 435</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>2 706 233</b>           | <b>3 500 520</b>           |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Loket 16 i Stockholm 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 %   |
| Fastighetsförbättringar | 1-5 % |
| Installationer          | 2 %   |

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>      |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Erhållna statliga bidrag                    | 0                | 188 415          |
| Hysesintäkter, bostäder                     | 66 720           | 66 720           |
| Hysesintäkter, lokaler                      | 767 068          | 797 934          |
| Hysesrabatt, lokaler                        | 0                | -376 830         |
| Intäkt andrahandsuthyrning                  | 3 533            | 10 278           |
| Intäkt överlåtelse- och pantsättningsavgift | 14 728           | 23 040           |
| Årsavgifter, bostäder                       | 1 588 500        | 1 588 500        |
| Övriga intäkter                             | 85 412           | 1 881            |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 525 961</b> | <b>2 299 938</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 12 167         | 6 689          |
| Fastighetsskötsel               | 49 807         | 48 600         |
| Snöröjning                      | 12 085         | 7 915          |
| Städning                        | 45 198         | 44 376         |
| Yttre skötsel                   | 600            | 0              |
| Övrigt                          | 2 345          | 13 577         |
| <b>Summa</b>                    | <b>122 203</b> | <b>121 157</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringsskador          | 5 595            | 123 873          |
| Reparationer               | 139 498          | 92 478           |
| Underhåll                  | 5 858 293        | 1 255 842        |
| <b>Summa</b>               | <b>6 003 387</b> | <b>1 472 193</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 95 153         | 64 226         |
| Fjärrvärme                         | 499 528        | 519 393        |
| Sophämtning                        | 72 702         | 75 839         |
| Vatten                             | 116 913        | 107 593        |
| <b>Summa</b>                       | <b>784 296</b> | <b>767 051</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift/skatt               | 184 483        | 180 133        |
| Fastighetsförsäkringar               | 98 140         | 91 548         |
| Kabel-TV och bredband                | 85 278         | 84 639         |
| Självrisker                          | 0              | 22 506         |
| <b>Summa</b>                         | <b>367 901</b> | <b>378 826</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 71 190         | 68 682         |
| Förbrukningsmaterial                   | 10 002         | 4 240          |
| IT-tjänster                            | 1 944          | 1 418          |
| Konsultkostnader                       | 191 315        | 63 406         |
| Revisionsarvoden                       | 30 554         | 26 474         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 16 300         | 12 893         |
| <b>Summa</b>                           | <b>321 304</b> | <b>177 113</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 18 543        | 19 981        |
| Styrelsearvoden                 | 71 000        | 68 200        |
| <b>Summa</b>                    | <b>89 543</b> | <b>88 181</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 164 184        | 119 345        |
| Övriga räntekostnader                                    | 27             | 30             |
| <b>Summa</b>                                             | <b>164 211</b> | <b>119 375</b> |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 60 812 112               | 60 812 112               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>60 812 112</u>        | <u>60 812 112</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -8 648 574               | -8 148 450               |
| Årets avskrivning                             | -500 124                 | -500 124                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-9 148 698</u>        | <u>-8 648 574</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><u>51 663 414</u></u> | <u><u>52 163 538</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 16 704 302               | 16 704 302               |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 44 309 000               | 39 756 000               |
| Taxeringsvärde mark                           | 97 000 000               | 83 400 000               |
| <b>Summa</b>                                  | <b>141 309 000</b>       | <b>123 156 000</b>       |
| <b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 86 240                   | 86 240                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>86 240</u>            | <u>86 240</u>            |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -10 174                  | -8 446                   |
| Avskrivningar                                 | -1 728                   | -1 728                   |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-11 902</u>           | <u>-10 174</u>           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><u>74 339</u></u>     | <u><u>76 067</u></u>     |
| <b>Not 12, Övriga fordringar</b>              | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Momsfordran                                   | 9 195                    | 0                        |
| Skattekonto                                   | 1 044                    | 17 982                   |
| Övriga fordringar                             | 300                      | 180                      |
| <b>Summa</b>                                  | <b>10 539</b>            | <b>18 162</b>            |



| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                       | 18 322            | 17 343            |
| Fastighetsel                                                | 53 210            | 37 565            |
| Försäkringspremier                                          | 39 824            | 37 767            |
| Kabel-TV och bredband                                       | 22 169            | 21 318            |
| Städning                                                    | 0                 | 4 109             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 48 839            | 45 383            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>182 364</b>    | <b>163 485</b>    |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>     | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                            | 2027-05-28          | 1,05 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| SEB                                            | 2027-05-28          | 1,05 %                  | 5 500 000           | 5 500 000           |
| SEB                                            | 2024-12-28          | 0,83 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| SEB                                            | 2023-09-28          | 3,08 %                  | 4 974 995           | 0                   |
| <b>Summa</b>                                   |                     |                         | <b>17 474 995</b>   | <b>12 500 000</b>   |
| <i>Amortering inom 12 månader</i>              |                     |                         | <i>100 020</i>      | <i>0</i>            |
| <i>Lån för villkorsändring inom 12 månader</i> |                     |                         | <i>4 874 975</i>    | <i>0</i>            |
| <b>Total kortfristig del</b>                   |                     |                         | <b>4 974 995</b>    | <b>0</b>            |

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.

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 28 000            | 25 000            |
| Fastighetsel                                                | -24 813           | 9 135             |
| Fjärrvärme                                                  | 77 275            | 76 341            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 210 230           | 205 288           |
| Räntor                                                      | 7 208             | 4 675             |
| Vatten                                                      | 21 669            | 17 977            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 20 328            | 69 761            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>339 897</b>    | <b>408 177</b>    |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 24 000 000        | 24 000 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>24 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |

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

\_\_\_\_\_  
Ulf C Nilsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Martin Parnell  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
William Rosendahl  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Antonia Balazs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Resul Hamurcu, MT Revision  
Auktoriserad 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. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6473df67462b8c01bdf5ae70

**Finalized at:** 2023-05-29 12:43:25 CEST

**Title:** Brf Loket 16 i Stockholm, 769606-4687 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** L8nQKqUyWYDWRojWvkM4zzG5LnTRxfx35IbZyoLYuXY=-2

**Initiated by:** brflok16@hotmail.com (*brflok16@hotmail.com*) via Brf Loket 16 769606-4687

## Signees:

- Antonia Balazs signed at 2023-05-29 06:44:20 CEST with Swedish BankID (19560927-XXXX)
- William Karl Erik Rosendahl signed at 2023-05-29 08:18:40 CEST with Swedish BankID (19940226-XXXX)
- Ulf Nilsson signed at 2023-05-29 01:24:03 CEST with Swedish BankID (19520604-XXXX)
- Resul Hamurcu signed at 2023-05-29 12:43:25 CEST with Swedish BankID (19821029-XXXX)
- Martin Gordon Parnell signed at 2023-05-29 10:14:49 CEST with Swedish BankID (19830629-XXXX)