

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Sågbäcken

769622-2640

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-6
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12-18
Underskrifter.....	18

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

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

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

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågbäcken, 769622-2640, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-03-24.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Kansliet 4	2016	Kansligränd 2, 16, 18, 20	Huddinge
Kansliet 5		Kansligränd 14	Huddinge

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
7 437 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	8 077 m <sup>2</sup>	9 143 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
53 st	80 st	33 st	5 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i separat byggnad på gården alternativt i hus 2 på vindsvåningen.



### Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	640 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

### Parkering

Föreningen har tillgång till 79 st bilplatser (av dessa är 6 stycken tilldelade förskolan) på mark för utyrning till medlemmarna, varav 10 platser är försedda med laddstationer.

### Underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt föreningens ekonomiska plan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utfört underhåll	År
Godkänd OVK-besiktning	2021
Ombyggnad av cykelrum till styrelselokaler	2021
Renovering av innergård/trädgård	2021
Etablering av avfallsbehållare samt markarbete	2022
Dörrautomatik	2022

### Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsallians AB
Trappstädning	Smart förvaltning AB
Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Individuell mätning	IMD Sverige AB

### Medlemsinformation

Föreningen hade 226 (fg. år 227) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 15 (fg. år 37) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Caroline Nävemark	Styrelseordförande
Rickard Forsberg	Ledamot
Eduard Hellberg	Ledamot
David Isik	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Mikail Uzunel	Ledamot

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB    Ordinarie revisor

### Valberedning

Johan Tedenmark  
Hanna Hansson

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % (fg. år 1%).

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 761 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 746 kr/m<sup>2</sup>).



### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Från och med 2023 kommer priset för el att räknas om kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden.

### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har omförhandlat ett av föreningens lån som löpte ut i början av 2022. Det nya lånet ligger hos Swedbank med en bunden ränta på 1,15% under tre år. Extra amortering om 500 000 kr genomfördes i samband med omförhandlingen.

5-årsbesiktningen genomfördes under våren tillsammans med besiktningsman och vår byggentreprenad Veidekke.

Ett flertal trivselhöjande aktiviteter har genomförts kring våra hus. Markarbeten har gjorts för att kunna utnyttja ytor som lastplatser utanför port 2 och port 20 samt fräsning av trottoarkant har utförts vid svängen av Kansligränd för att undvika att våra medlemmar kör sönder sina bildäck och fälgar. En ny härlig parkbänk med fotstöd har installerats på innergården. Det har även installerats en mekstation för cyklar och barnvagnar i cykelförrådet samt en områdeskarta har satts upp på utsidan av cykelförrådet.

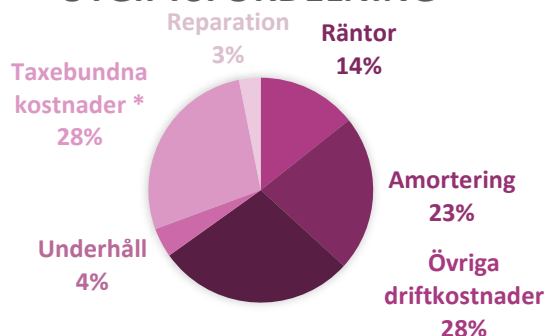
Två MC-parkeringsplatser har upprättats på föreningens mark och upplåts till en månadsavgift på 200 kr.

Styrelsen har fortsatt arbetet med olovliga andrahandsuthyrningar och arbetet sker löpande. Till följd av arbetet har styrelsen blivit kallad till hyresnämnden två gånger under 2022 och vunnit i båda ärendena.

Styrelsen har tagit in offerter för att installera solcellspaneler. Då både räntorna och komponentpriserna stigit har styrelsen valt att bordlägga frågan och återuppta frågan igen under 2024 då förutsättningarna förhoppningsvis är mer gynnsamma.



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/m <sup>2</sup> BOA	746	739	731	724	724
Årsavgift bostadsrätt, kr/m <sup>2</sup> LOA	812	804	804	796	796
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	240	184	261	158	264
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	423	466	400	465	400
Fastighetsel, kr/m <sup>2</sup>	55	57	51	74	78
Uppvärmning, kr/m <sup>2</sup>	105	108	93	120	124
Vatten, kr/m <sup>2</sup>	39	25	32	30	30
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	12 592	12 786	12 900	13 322	13 375
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> BOA	13 675	13 886	14 011	14 468	14 526
Snittränta 31 december, %	0,94	1,15	1,15	1,17	0,94
Nettoomsättning, tkr	6 990	6 982	6 959	6 933	6 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 672	-2 961	-3 206	-3 097	-2 548
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA, hyresrätt	Total yta
7 437 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	8 077 m <sup>2</sup>

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup>

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

### Årsavgift bostadsrätt kr/m<sup>2</sup>

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för hyresrätt (LOA, hyresrätt).

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

### Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

### Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Ansamlad Förlust</b></i>
Belopp vid årets början	273 418 000	334 960	-14 165 500
Avsättning till yttre underhållsfond		331 000	-331 000
Överföring från yttre underhållsfond		-128 741	128 741
Årets resultat			-2 671 613
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>273 418 000</b>	<b>537 219</b>	<b>-17 039 372</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-14 367 759
Årets resultat	-2 671 613
<b>Totalt</b>	<b>-17 039 372</b>
disponeras för:	
Avsättning till yttre underhållsfond	331 000
I anspråkstagande av medel från yttre underhållsfond	-295 587
Balanseras i ny räkning	-17 074 785
<b>Summa</b>	<b>-17 039 372</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## 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	2	6 989 536	6 982 226
Övriga rörelseintäkter	3	57 158	62 801
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 046 694</b>	<b>7 045 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 418 511	-3 762 575
Underhåll	5	-295 587	-128 741
Övriga externa kostnader	6	-373 823	-408 411
Personalkostnader	7	-328 877	-199 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 315 173	-4 315 173
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 731 971</b>	<b>-8 814 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 685 277</b>	<b>-1 769 629</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 166	2 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 502	-1 193 936
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-986 336</b>	<b>-1 191 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 671 613</b>	<b>-2 960 959</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 671 613</b>	<b>-2 960 959</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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	356 790 689	361 105 862
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>356 790 689</b>	<b>361 105 862</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>356 790 689</b>	<b>361 105 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		49 126	87 735
Övriga fordringar		82 751	104 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 866	194 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>369 743</b>	<b>387 169</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 980 402</b>	<b>2 849 227</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 350 145</b>	<b>3 236 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>360 140 834</b>	<b>364 342 258</b>



## 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		273 418 000	273 418 000
Fond för yttre underhåll		537 219	334 960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>273 955 219</b>	<b>273 752 960</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 367 759	-11 204 541
Årets resultat		-2 671 613	-2 960 959
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-17 039 372</b>	<b>-14 165 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>256 915 847</b>	<b>259 587 460</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	67 108 180	66 937 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 108 180</b>	<b>66 937 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	34 593 750	36 331 346
Förskott från kunder		13 515	53 581
Leverantörsskulder		528 120	551 972
Övriga kortfristiga skulder		83 840	3 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	897 582	877 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 116 807</b>	<b>37 817 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>360 140 834</b>	<b>364 342 258</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 671 613	-2 960 959
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	4 315 173	4 315 173
	<b>1 643 560</b>	<b>1 354 214</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 643 560</b>	<b>1 354 214</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 427	73 206
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 104	-190 321
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 698 091</b>	<b>1 237 099</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 566 916	-928 330
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 566 916</b>	<b>-928 330</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>131 175</b>	<b>308 769</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 849 227</b>	<b>2 540 458</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 980 402</b>	<b>2 849 227</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

#### Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



## Skatter

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2032.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 484 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgift, bostäder	5 560 779	5 496 700
Årsavgift, förskola	519 516	514 373
Hyror, parkeringar	405 168	399 929
Individuell mätning	448 730	481 685
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	61 692	91 191
	6 995 885	6 983 878
Hyresbortfall p-platser	-6 349	-1 652
<b>Summa</b>	<b>6 989 536</b>	<b>6 982 226</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	53 846	57 963
Övriga intäkter	3 312	4 838
<b>Summa</b>	<b>57 158</b>	<b>62 801</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel (och lokalvård)	413 245	753 211
Teknisk förvaltning	106 578	-
Snöröjning	181 542	135 008
Hisskostnader	76 158	33 269
Bevakning & jour	36 877	15 542
Serviceavtal	7 156	22 287
Besiktningar	25 288	-
Brandskydd	-	34 720
Reparationer	218 319	214 055
El	452 579	462 275
Uppvärmning	850 718	874 359
Vatten	312 156	201 149
Sophantering	309 311	331 693
Fastighetsförsäkring	100 173	97 281
Kostnad för individuell mätning	29 211	31 794
Kabel-TV, bredband	262 292	488 998
Övriga kostnader	36 908	66 934
<b>Summa</b>	<b>3 418 511</b>	<b>3 762 575</b>

#### Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelserum	-	63 991
Ventilation	-	64 750
Dörrautomatik	72 724	-
Etablering av avfallsbehållare samt markarbete	222 863	-
<b>Summa</b>	<b>295 587</b>	<b>128 741</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	181 552	188 805
Revision	24 750	2 000
Föreningsaktiviteter	12 427	23 587
Konsultarvode	-	23 684
Förbrukningsinventarier	57 628	60 040
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	31 772	53 766
Parkeringshantering	14 345	14 949
Administrativ kostnad för andrahandsuthyrning	8 044	4 475
Bankkostnader	8 844	4 239
Övriga förvaltningskostnader	34 461	32 866
<b>Summa</b>	<b>373 823</b>	<b>408 411</b>



## Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	4 315 173	4 315 173
<b>Summa</b>	<b>4 315 173</b>	<b>4 315 173</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	382 657 501	382 657 501
<b>Vid årets slut</b>	<b>382 657 501</b>	<b>382 657 501</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-21 551 639	-17 236 466
-Årets avskrivning	-4 315 173	-4 315 173
Vid årets slut	-25 866 812	-21 551 639
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>356 790 689</b>	<b>361 105 862</b>
<b>Varav mark</b>	<b>72 701 516</b>	<b>72 701 516</b>
Taxeringsvärde, Bostäder	182 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde, Mark	55 000 000	49 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>237 000 000</b>	<b>173 000 000</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Individuell uppmätta förbrukningar	68 997	70 204
Bredband 100mbits	52 461	-
Fastighetsförsäkring	42 548	40 607
Porttelefon	7 156	7 156
Ekonomisk förvaltning	41 963	40 031
Mätkostnad	14 712	14 499
Städning	8 459	8 459
Brandskydd	-	10 375
Övriga förutbetalda kostnader	1 570	3 471
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>237 866</b>	<b>194 802</b>





## Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	Villkorsändringsdag		
Nordea	0,850 %	2024-02-21	33 468 750	33 843 750
Nordea, omförhandlat			-	33 843 750
Swedbank	1,150 %	2025-02-25	34 764 430	-
			68 233 180	67 687 500
varav kortfristig del			-1 125 000	-750 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>			<b>67 108 180</b>	<b>66 937 500</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31			2021-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	68 233 180	-	68 233 180	67 687 500	-	67 687 500

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	Villkorsändringsdag		
Swedbank, omförhandlat			-	35 581 346
Nordea	0,800 %	2023-02-21	33 468 750	-
			33 468 750	35 581 346
Varav kortfristig del av långfristig skuld			1 125 000	750 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>34 593 750</b>	<b>36 331 346</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.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	56 324	58 943
Förutaviserade avgifter och hyror	566 522	564 113
Fjärrvärme	130 662	131 304
El	52 085	48 138
Vatten	57 239	45 723
Revision	22 000	22 000
Övriga kostnader	12 750	7 057
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>897 582</b>	<b>877 278</b>



## Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	108 907 000	108 907 000
	<b>108 907 000</b>	<b>108 907 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Underskrifter

Huddinge 2023-

Caroline Nävemark  
Ordförande

Rickard Forsberg  
Ledamot

Eduard Hellberg  
Ledamot

David Isik  
Ledamot

Andreas Johansson  
Ledamot

Mikail Uzunel  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

# 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."

**Mikail Uzunel**

Styrelseledamot

Serienummer: 19890520xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-04-21 20:09:28 UTC



**DAVID ISIK**

Styrelseledamot

Serienummer: 19920830xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-04-21 20:31:56 UTC



**EDUARD HELLBERG**

Styrelseledamot

Serienummer: 19890617xxxx

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-04-21 22:54:42 UTC



**Andreas Marcus Johansson**

Styrelseledamot

Serienummer: 19910906xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2023-04-22 13:03:42 UTC



**RICKARD FORSBERG**

Styrelseledamot

Serienummer: 19960824xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-22 18:14:05 UTC



**CAROLINE NÄVEMARK**

Styrelseordförande

Serienummer: 19930521xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-24 05:54:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: W4EED-TVYKQU-PG3EM-TIA8M-CCMPL-TBL7A

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>

# 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."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-04-24 08:59:20 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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sågbäcken, org.nr. 769622-2640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågbäcken 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 Sågbäcken 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
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."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-04-24 09:01:28 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>