

# Årsredovisning för Brf Annedals Entré

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Annedals Entré registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 4 juni 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Fastigheten

Föreningen förvärvade 2013 tomträtten till fastigheten Maja Gräddnos 1, med gatadressen Dartanjangsgata 14-16, Emils gata 20-22 och Pellepennans gata 1-11, i Stockholm kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra till sju våningsplan med källare. Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

|                               |       | kvm     |
|-------------------------------|-------|---------|
| 1 rum och kök                 | 7 st  | 355     |
| 2 rum och kök                 | 12 st | 793     |
| 3 rum och kök                 | 35 st | 3 020,5 |
| 4 rum och kök                 | 28 st | 2 782   |
| 6 rum och kök                 | 2 st  | 323     |
| Total bostadsarea uppgår till |       | 7 273   |
| Total tomtarea uppgår till    |       | 4 096   |
| Total lokalarea uppgår till   |       | 193,5   |

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

### Styrelsen

För tiden 1 januari - 13 juni

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Adna Dautbegovic | Ledamot   |
| Michael Koch     | Ledamot   |
| Ida Kjellson     | Ledamot   |
| Therese Farias   | Ledamot   |
| Björn Westergren | Ledamot   |
| Daniel Jansson   | Suppelant |
| Ernesto Farias   | Suppleant |

För tiden 13 juni - 31 december

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Sara Söderbäck   | Ledamot   |
| Jimmy Karlsson   | Ledamot   |
| Emilio Spinetti  | Ledamot   |
| Adna Dautbegovic | Ledamot   |
| Ida Kjellson     | Ledamot   |
| Björn Westergren | Suppelant |
| Daniel Jansson   | Suppleant |
| Ernesto Farias   | Suppleant |

## Revisorer

Katrine Elbra  
KPMG

KPMG  
Revisorssuppleant

## Valberedning

Michael Koch  
August Liljegvist

## Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Styrelsen har under året hållit 10 protokoll-förda sammanträden samt ett konstituerande möte.

## Avtal

Hissar  
Teknisk förvaltning  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning  
Kabel-TV och bredband  
Renhållning  
Städ

Fjärrvärme  
Tomträtt  
Serviceavtal värmepump  
Serviceavtal garageport  
Avläsning av förbrukningen varmt vatten och el  
Entrémattor

Schindler Hiss AB  
Alova Fastighetsteknik AB  
Mediator AB  
Telenor Sverige AB  
PreZero Recycling AB  
KEAB Gruppen  
Silux Fastighet AB, från augusti  
Norrenergi AB  
Stockholms stad  
Climapac  
Una portar  
Infometric  
Hr Björkmans Entrémattor AB

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 11 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 13 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st, under året har 24 st medlemmar tillkommit och 24 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 137 st.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

|             | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Värme (MWh) | 602,37  | 466     | 467     | 694     | 542     |
| EI (kWh)    | 446 503 | 552 926 | 528 843 | 428 048 | 511 515 |

## Verksamheten under året

Under året har styrelsen sagt upp det gamla avtalet med vår ekonomiska förvaltare Mediator, men valde att teckna ett nytt avtal med dem med mer inkluderat i grundavgiften till ett fördelaktigt pris

Föreningen har under året bytt ut samtliga ljuskällor i fastigheten till LED. Det har genomförts med stöd av Energifonden som är en del av Bra Miljövals-fonder för energieffektiviserande åtgärder. Med anledning av detta har vi skrivit en rapport och skickat in denna till Naturskyddsföreningen som en del av slutrapporteringen. Åtgärden har, och kommer på sikt, innebära en minskning av elförbrukningen för fastigheten och utgör därmed ett viktigt led i styrelsens fortsatta arbete med att energieffektivisera fastigheten.

Sommaren 2022 bands två av föreningens fem lån om fram till juni 2023 och juni 2025 med en ränta på 2,45% samt 3,41% respektive. I samband med detta byttes även bank för dessa två lån från SEB till Handelsbanken.

Den gemensamma föreningslokal i byggnaden har gjorts om till en komplett övermattninglägenhet med ett eget bokningssystem via föreningens hemsida. Lägenheten är utrustad med ett badrum, kök/vardagsrum, TV, bäddsoffa samt extrasängar.

Styrelsen har under året gjort en injustering av ventilationen centralt då den visade sig ha ett högre varvtal än nödvändigt för fastigheten. Detta innebär att fastigheten förbrukade mer energi än nödvändig och bidrog även till ett sämre inomhusklimat. Denna åtgärd har inneburit att föreningen gjort besparing vad gäller energiförbrukning samt energikostnader, därutöver har injusteringen resulterat i ett bättre inomhusklimat.

Styrelsen har under året anslutit sig till en boendeapp, som vi använder för att hålla kontakten med medlemmar och svara medlemmar snabbare, samt samla dokument.

## Avgiftsändringar

Årsavgift för andelstal 1 höjdes med 2 % från 1 april 2022 och höjs med 2 % från 1 januari 2023.

Årsavgift för räntekostnader och amortering, andelstal 2, har debiterats individuellt utifrån varje lägenhets skuldsättning. Tabell över lägenheter med individuell skuldsättning återfinns på sida 4.

## Ekonomi, jämförelsetal

|   | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr)                     | 6 068   | 5 803   | 5 924   | 6 075   |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)   | -2 155  | -2 390  | -2 596  | -2 496  |
| Balansomslutning (tkr)                    | 292 195 | 294 314 | 296 813 | 299 491 |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning) | 81%     | 80,8%   | 80,7%   | 80,6%   |
| Bankskuld/bostadsarea (kr/kvm) *          | 4 932   | 4 961   | 4 990   | 5 012   |
| Årsavgift andelstal 1 (dec kr/kvm) **     | 544     | 533     | 523     | 513     |
| Räntekänslighet ***                       | 9,1%    | 9,3%    | 9,6%    | 9,8%    |

\* Visar bankskuld per kvm för föreningens gemensamma lån, (35 875 001 kr av 53 884 615 kr), till detta adderas sedan lån via andelstal 2, se nedan under individuell skuldsättning.

\*\* Årsavgift andelstal 1 per december månad genom bostadsarea.

\*\*\* Skuldsättning för föreningens gemensamma lån per 31/12 genom redovisad årsavgift för andelstal 1.

## Individuell skuldsättning

Föreningen tillämpar individuell skuldsättning vilket innebär att en del medlemmar valt att betala hela eller del av lägenhetens andel av föreningens lån. De medlemmar som valt att inte lösa sin andel av föreningens lån debiteras sin andel av räntekostnad och amortering via andelstal 2.

Medlem som önskar göra extra amortering på sin del av skuld har möjlighet till det en gång per år.

Total låneskuld andelstal 2 per 2022-12-31 är 18 000 508 kr.

Skuldsättning per lägenhet enligt nedan:

| Lägenhet | Låneandel (kr) | Lägenhet | Låneandel (kr) | Lägenhet | Låneandel (kr) |
|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|
| 111      | 320 013        | 224      | 240 017        | 334      | 320 013        |
| 112      | 320 013        | 231      | 159 978        | 335      | 320 013        |
| 122      | 320 013        | 232      | 320 013        | 341      | 240 017        |
| 123      | 240 017        | 233      | 240 017        | 342      | 240 017        |
| 124      | 159 978        | 234      | 240 017        | 344      | 320 013        |
| 125      | 320 013        | 241      | 159 978        | 345      | 159 978        |
| 126      | 240 017        | 244      | 240 017        | 402      | 320 013        |
| 131      | 320 013        | 245      | 240 017        | 403      | 320 013        |
| 132      | 320 013        | 251      | 159 978        | 411      | 320 013        |
| 133      | 240 017        | 252      | 479 970        | 412      | 320 013        |
| 134      | 159 978        | 261      | 159 978        | 421      | 240 017        |
| 136      | 240 017        | 262      | 240 017        | 422      | 320 013        |
| 142      | 320 013        | 271      | 159 978        | 423      | 320 013        |
| 143      | 240 017        | 301      | 159 978        | 431      | 240 017        |
| 144      | 159 978        | 302      | 320 013        | 433      | 320 013        |
| 145      | 320 013        | 303      | 320 013        | 441      | 240 017        |
| 146      | 240 017        | 312      | 240 017        | 443      | 320 013        |
| 211      | 320 013        | 321      | 240 017        | 451      | 240 017        |
| 212      | 320 013        | 323      | 240 017        | 452      | 159 978        |
| 213      | 320 013        | 324      | 320 013        | 461      | 240 017        |
| 214      | 240 017        | 331      | 240 017        | 462      | 320 013        |
| 221      | 159 978        | 332      | 240 017        | 471      | 240 017        |
| 222      | 320 013        | 333      | 240 017        | 472      | 159 978        |

## Verksamheten under kommande år

Föreningen kommer under kommande verksamhetsår genomföra en stamspolning i fastigheten i enlighet med den underhållsplan som föreningen har att tillgå.

Föreningens hissar står för en stor del av underhåll- och reparationskostnader. Vi kommer med anledning av detta under kommande år se över befintliga avtal i syfte att få ner kostnaderna och få till ett mer kostnadseffektivt avtal avseende underhåll och reparation.

Under 2023 kommer tre lån att omförhandlas. Fram t.om. juni 2023 ligger räntan på dessa på 2,45%, 3,05% och 0,37%. Förhandlingen av lånen sker likt tidigare år av Finopti för föreningens räkning.

Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden med inflation och högre omkostnader. I dagsläget har styrelsen inte gjort några större avgiftshöjningar, förutom den årliga höjningen på två procent i linje med den ekonomiska planen. Detta då de lån vi har för tillfället är oförändrade och opåverkade. Dock så kommer styrelsen överväga en höjning om det anses vara nödvändigt efter omförhandlingen för de tre lånen under 2023.

Styrelsen har ännu inte fått besked om elstödet eller kunnat ansöka om elstöd, då föreningen har ett abonnemang för all elförbrukning, både för gemensamma el samt för all hushållsel. Besked har ännu inte kommit från regeringen om eller när vi kan ansöka om ett elstöd.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt amortering enligt plan tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

## Förändring av eget kapital

|                                    | Insatser och<br>upplåtelseavg. | Yttre repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid verksamhetsårets ingång | 252 004 665                    | 1 733 863                  | -13 451 727            | -2 389 714        |
| Inbetalt under verksamhetsåret     | 869 827                        |                            |                        |                   |
| Disposition av 2021 års resultat   |                                | 509 100                    | -2 898 814             | 2 389 714         |
| Årets resultat                     |                                |                            |                        | -2 154 765        |
| <u>Belopp vid årets ingång</u>     | <u>252 874 492</u>             | <u>2 242 963</u>           | <u>-16 350 541</u>     | <u>-2 154 765</u> |

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -16 350 541       |
| Årets resultat      | <u>-2 154 765</u> |
|                     | -18 505 306       |

Styrelsen föreslår att:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes   | 581 800            |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas | 0                  |
| Till balanserat resultat överföres      | <u>-19 087 106</u> |
|   | -18 505 306        |

## RESULTATRÄKNING

|                               | INTÄKTER  |                  |                  |
|-------------------------------|-----------|------------------|------------------|
|                               | 2022      | Not              | 2021             |
| <b>Nettoomsättning</b>        |           |                  |                  |
| Årsavgifter, andelstal 1      | 3 939 768 |                  | 3 862 593        |
| Årsavgifter, andelstal 2      | 361 262   |                  | 101 988          |
| Vattenavgifter                | 153 810   |                  | 166 352          |
| Elavgifter                    | 355 318   |                  | 308 421          |
| Kabel TV-avgifter             | 119 028   |                  | 262 080          |
| Hysesintäkter                 | 1 138 449 | 6 067 635 1      | 1 101 273        |
|                               |           |                  | 5 802 707        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |           |                  |                  |
| Övriga intäkter               | 62 666    | 62 666           | 132 387          |
|                               |           |                  | 132 387          |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>         |           | <b>6 130 301</b> | <b>5 935 094</b> |

## RÖRELSENS KOSTNADER

|   |            |                   |                   |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>  |            |                   |                   |
| Driftskostnader                             | -3 370 554 | 2                 | -3 620 373        |
| Administrationskostnader                    | -88 799    |                   | -86 213           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt            | -95 560    | -3 554 913 3      | -75 100           |
|   |            |                   | -3 781 686        |
| Personalkostnader                           |            | -158 726 4        |                   |
|   |            |                   | -157 670          |
| <b>Reparation och underhållskostnader</b>   |            |                   |                   |
| Reparationer                                | -130 168   |                   | -66 257           |
| Underhåll                                   | -146 982   | -277 150          | -199 769          |
|   |            |                   | -266 026          |
| <b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b> |            |                   |                   |
| Byggnader                                   |            | -3 442 375 5, 6   |                   |
|   |            |                   | -3 442 375        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                      |            | <b>-1 302 863</b> | <b>-1 712 663</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |            |                   |                   |
| Ränteintäkter                               | 16         |                   | 0                 |
| Räntekostnader                              | -851 918   | -851 902          | -677 051          |
|   |            |                   | -677 051          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>    |            | <b>-2 154 765</b> | <b>-2 389 714</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |            | <b>-2 154 765</b> | <b>-2 389 714</b> |

## BALANSRÄKNING

|   | TILLGÅNGAR         |               |                    |             |
|---|--------------------|---------------|--------------------|-------------|
|   | 2022               | Not           | 2021               |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> |                    |               |                    |             |
| Byggnader                               | 286 049 177        | 5             | 289 491 552        |             |
| Mark                                    | 0                  | 286 049 177 6 | 0                  | 289 491 552 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>            |                    |               |                    |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>          |                    |               |                    |             |
| Medlemsavgifter/hyror                   | 0                  |               | 0                  |             |
| Övr.kortfristiga fordringar             | 17 927             | 7             | 34 459             |             |
| Förutb. kostnader/uppl. intäkter        | 504 165            | 522 092 8     | 491 030            | 525 489     |
| <b>Kassa och bank</b>                   |                    | 5 624 219     |                    | 4 296 624   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>292 195 488</b> |               | <b>294 313 665</b> |             |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |                    |                 |                    |             |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                    |                 |                    |             |
| Insatskapital                         | 218 225 000        |                 | 218 225 000        |             |
| Upplåtelseavgift                      | 34 649 492         |                 | 33 779 665         |             |
| Yttre reparationsfond                 | 2 242 963          | 255 117 455     | 1 733 863          | 253 738 528 |
| <b>Ansamlad förlust</b>               |                    |                 |                    |             |
| Balanserat resultat                   | -16 350 541        |                 | -13 451 727        |             |
| Årets resultat                        | -2 154 765         | -18 505 306     | -2 389 714         | -15 841 441 |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |                    |                 |                    |             |
| Skulder till kreditinstitut           |                    | 28 311 281 9,10 |                    | 32 175 001  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |                    |                 |                    |             |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 25 573 334         | 9               | 22 597 779         |             |
| Leverantörsskulder                    | 368 837            |                 | 477 626            |             |
| Skatteskuld                           | 19 840             |                 | 5 953              |             |
| Övr. kortfristiga skulder             | 24 121             |                 | 0                  |             |
| Depositioner                          | 275 892            |                 | 275 892            |             |
| Upplupna kostnader                    | 429 256            | 11              | 248 238            |             |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg         | 580 778            | 27 272 058      | 636 089            | 24 241 577  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>292 195 488</b> |                 | <b>294 313 665</b> |             |

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Intäkten för hushållsel och varmvatten redovisas för 12 månader, för perioden december-november. Fr.o.m. 1 juli 2020 redovisar föreningen moms för individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten till de boende, då detta ingår i det obligatoriska momssystemet.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### NOT NR 1

#### Hyresintäkter

|                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hyra lokaler            | 353 040          | 343 388          |
| Hyra garage             | 748 441          | 729 717          |
| Fastighetsskatt lokaler | 36 968           | 28 168           |
| <b>SUMMA</b>            | <b>1 138 449</b> | <b>1 101 273</b> |

### NOT NR 2

#### Driftskostnader

|                               | 2022             | 2021             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel             | 156 171          | 152 694          |
| Fastighetsskötsel, extra      | 38 041           | 62 137           |
| Trädgård/utemiljö/markskötsel | 15 320           | 14 820           |
| Besiktningar                  | 12 375           | 205 289          |
| Städ                          | 169 433          | 160 067          |
| Hissar                        | 115 270          | 36 894           |
| Serviceavtal                  | 42 105           | 38 006           |
| El                            | 616 933          | 728 301          |
| <b>Transport</b>              | <b>1 165 648</b> | <b>1 398 208</b> |



|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning                | 522 984          | 460 625          |
| Vatten                     | 163 581          | 149 865          |
| Avfallshantering           | 158 916          | 154 108          |
| Försäkringar               | 81 182           | 78 294           |
| Tomträttsavgäld            | 922 150          | 956 600          |
| Kabel TV                   | 132 720          | 261 896          |
| Förbrukningsinventarier    | 17 283           | 0                |
| Extern revisor             | 18 534           | 16 912           |
| Konsultarvoden             | 42 826           | 0                |
| Övriga fastighetskostnader | 144 730          | 143 865          |
| <b>SUMMA</b>               | <b>3 370 554</b> | <b>3 620 373</b> |

### NOT NR 3

### Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

### NOT NR 4

### Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse | 120 750        | 119 999        |
| <b>Summa löner och arvoden</b>                    | <b>120 750</b> | <b>119 999</b> |
| Sociala avgifter                                  | 37 976         | 37 671         |
| <b>SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.</b>         | <b>158 726</b> | <b>157 670</b> |

### NOT NR 5

### Maja Gräddnos 1

|                             | 2022               | 2021               |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde:</b>      | 281 556 000        | 230 510 000        |
| Byggnadsvärde               | 198 000 000        | 149 000 000        |
| Markvärde                   | 83 556 000         | 81 510 000         |
| <b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b> | <b>281 556 000</b> | <b>230 510 000</b> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                            | 272 000 000        | 223 000 000        |
| Lokaler                             | 9 556 000          | 7 510 000          |
| <b>Bokfört värde:</b>               | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
| Byggnader                           | 310 425 000        | 310 425 000        |
| Anskaffningsvärde                   | 310 425 000        | 310 425 000        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 933 448        | -17 491 073        |
| Årets avskrivningar                 | -3 442 375         | -3 442 375         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -24 375 823        | -20 933 448        |
| Utgående restvärde enligt plan      | 286 049 177        | 289 491 552        |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <b>286 049 177</b> | <b>289 491 552</b> |

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

**NOT NR 6**

**Mark**

Vid förvärv av byggnad med tomträtt ska hela anskaffningsutgiften hänföras till byggnad och vara underlag för avskrivning, därav inget bokfört markvärde.

**NOT NR 7**

**Övriga kortfristiga fordringar**

|                                | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 3 182         | 3 170         |
| Momsfordran                    | 0             | 31 289        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 14 745        | 0             |
| <b>SUMMA</b>                   | <b>17 927</b> | <b>34 459</b> |

**NOT NR 8**

**Förutb. kostnader/uppl. intäkter**

|                                   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 69 573         | 67 268         |
| Upplupna el och vattenintäkter    | 109 057        | 113 175        |
| Upplupen intäkt hyra gargare      | 27 000         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader     | 298 535        | 310 587        |
| <b>SUMMA</b>                      | <b>504 165</b> | <b>491 030</b> |

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

|              | Räntejustering | Slutförfalldag | Ränta | Skuld      |
|--------------|----------------|----------------|-------|------------|
| Stadshypotek | 2023-06-30     | 2023-06-30     | 2,45% | 3 700 000  |
| Stadshypotek | 2025-06-30     | 2025-06-30     | 3,41% | 18 009 614 |
| SEB          | 2023-06-28     | 2023-06-28     | 0,37% | 11 066 667 |
| SEB          | 2023-06-28     | 2023-06-28     | 3,05% | 10 316 667 |
| SEB          | 2025-06-28     | 2025-06-28     | 0,75% | 10 791 667 |

**SUMMA FASTIGHETSLÅN**

**53 884 615**

Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår

25 083 334

Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering

490 000

**SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER**

**25 573 334**

**SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER**

**28 311 281**

Beräknad låneskuld 2027.12.31

50 934 615

Saldo låneskuld för lån som belöper på andelstal 2 skiljer sig något mot den uppställning som återfinns i förvaltningsberättelsen. Uppställning per lägenhet i förvaltningsberättelsen är korrekt.

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 62 900 000  | 62 900 000  |

**NOT NR 11**

**Upplupna kostnader**

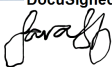
|                                 | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 178 620        | 3 138          |
| Beräknat styrelsearvode         | 145 750        | 132 500        |
| Beräknade sociala avgifter      | 45 800         | 41 600         |
| Beräknat revisionsarvode        | 19 000         | 18 000         |
| Övriga upplupna kostnader       | 40 086         | 53 000         |
| <b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b> | <b>429 256</b> | <b>248 238</b> |

**NOT NR 12**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den

DocuSigned by:  
  
0C6EA4F85DAF429...


Sara Söderbäck

DocuSigned by:  
  
57F5ED8773354BA...


Adnan Dautbegovic

DocuSigned by:  
  
00755AEDA700427...

Jimmy Karlsson

DocuSigned by:  
  
77E799362BA744C...


Emilio Spinetti

DocuSigned by:  
  
DFA79BDC7125420...

Ida Kjellson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har lämnats den

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annedals Entré, org. nr 769624-7019

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Annedals Entré för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor