

# Årsredovisning 2022

Brf Grafikern

769624-8298



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRAFIKERN

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

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

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

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

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-24.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-27.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun, förvärvades 2013-09-27.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 kvm. Föreningens disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

#### Lägenhetsfördelning

12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar/Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledningar.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende infästning av fasad som belastar fastigheten.

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Styrelsens sammansättning

Andreas Tarandi	Ordförande
Daniel Bergquist	Ledamot
Johan Jönsson	Ledamot
Frida Rawet	Ledamot
David Rydin	Suppleant
Perikles Nalbantis	Suppleant

Vid ordinarie årsstämma har Emma Lundin, Viktor Eriksson och Güney Özberk avgått som ledamot. Jannik Henser har avgått som suppleant och Daniel Bergquist har valts in som ledamot från att tidigare varit suppleant.

#### Valberedning

Valberedningen består av Sebastian Ylvenius och Daniela Johansson till valberedning varav den förstnämnde är sammankallande.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Till revisor har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts med Per Andersson som huvudansvarig.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll som genomförts under året

Utförd åtgärd	År	Kostnad
Nytt passersystem	2022	285 tkr
Spolning av avloppsstammar	2022	40 tkr
50-årig underhållsplan	2022	50 tkr
Tot.	2022	375 tkr

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan år 2022, vilken sträcker sig femtio år framåt i tiden, till 2072. Planen bygger på en professionell teknisk besiktning av alla delar av vår fastighet. Besiktningen är dokumenterad med bilder och text i en pedagogisk rapport, som även rekommenderar ett årligt arbetssätt kring underhållsplaneringen i vår förening. Arbetssättet, rapporten och planen förväntas bli en plattform och trygghet för våra framtida styrelserns arbete med underhåll under överskådlig tid framöver.

Planerade underhåll under de närmaste åren, enl. underhållsplan

Planerad åtgärd	År	Kostnads-estimat
Fasad, lagning	2023	25 tkr
Återvinningsrum	2023	12 tkr
Entréer	2023	44 tkr
Slamsugning	2023	2 tkr
Innergård	2024	4 tkr
Innergård	2025	62 tkr
Tot. (estimat)	2023-2025	391 tkr

Avtal med några viktiga leverantörer

Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, fastighetsjour och snöröjning.

Städ & matt-tvätt

Hissbesiktning

Källsortering

Ekonomisk förvaltning

Trädgårdsskötsel

Wahlings Installationsservice AB  
(WIAB)

Marie Puts & Städ Fastighet AB

Kone/Kiwa

PreZero/SVOA

Simpleko AB

Veteranpoolen AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 790 000 kr (1 925 037 kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Föreningen har omförhandlat tre utav sina fem lån och valde att binda två lån i 1 år till Stibor 90 dagar + 0,38% (initialt 3,07%) och ett lån i 3 år till en ränta på 3,89%.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust och ca 200 tkr lägre än resultatet -21. Förändringen beror främst på kraftigt ökade elkostnader, trasig styrelektronik för varmvatten, samt retroaktiv vattenkostnad för åren 2015-2021. Föreningens solcellsanläggning mildrade förlusten med ca 100 tkr.

Årsavgifterna höjdes med 20% i december, dels p.g.a redan höga energipriser, dels för att balansera kraftigt förväntade prisökningar och räntekostnadsökningar under nästkommande år.

Föreningens enskilt största kostnadspost under året var energi. Därefter följer planerat underhåll, tätt följd av ränta. 2023 förväntas räntan bli största post, nära tre gånger högre än 2022. Vår solcellsanläggning ger ett stabilt tillskott som minskar vår exponering mot elmarknadspriser.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde ca -505 tkr. Bakom detta ligger en amortering vid årsskiftet, på 950 tkr. Rensat för den extra amorteringen är kassaflödet positivt, ca +445 tkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

### Övriga uppgifter

Följande väsentliga händelser har inträffat under 2022:

- Nytt passersystem installerat, det tidigare systemet var föråldrat och kunde inte längre repareras.
- Varmvattenavgiften justerad till nivå motsvarande självkostnad för den boende.
- 50-årig underhållsplan tagen i bruk, inkl. hållbart arbetssätt.
- Flerårs-budget en ny integrerad del av styrelsens arbetssätt med att sätta rätt årsavgift.
- Styrelektronik (DUCar) i undercentralen bytta, då de plötsligt havererade.
- Solcellsfest under sommaren, för att uppmärksamma föreningens nya solceller och för att höja trivseln.
- Vår städpartner övertog även hanteringen av entré-mattor.
- Radonmätning påbörjad, avslutas i början av 2023.
- Matavfallsinsamling påbörjad, i enlighet med SVOA's (EUs) nya regelverk.
- Trivselregler uppdaterades, med förtydliganden kring grillning.
- Timprisdebitering och visning infördes för föreningens laddstolpar, tack vare app utvecklad av en medlem!

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 349 082	3 218 839	3 177 388	3 192 671
Resultat efter fin. poster	-45 167	137 985	240 922	152 653
Soliditet, %	81	80	79	79
Yttre fond	1 123 125	910 125	697 125	484 125
Taxeringsvärde	198 833 000	120 527 000	120 527 000	120 527 000
Bostadsyta, kvm	3 873	3 873	3 873	3 873
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	676	676	676
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 959	9 421	9 918	10 082
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,98	1,32	1,52
Belåningsgrad, %	18,86	19,72	20,63	20,85

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 års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	99 940 000	-	-	99 940 000
Upplåtelseavgifter	50 000 000	-	-	50 000 000
Fond, yttre underhåll	910 125	-	213 000	1 123 125
Balanserat resultat	-696 382	137 985	-213 000	-771 397
Årets resultat	137 985	-137 985	-45 167	-45 167
<b>Eget kapital</b>	<b>150 291 728</b>	<b>0</b>	<b>-45 167</b>	<b>150 246 561</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-771 397
Årets resultat	-45 167
<b>Totalt</b>	<b><u>-816 564</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 118 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-324 291
Balanseras i ny räkning	-1 610 273
	<b><u>-816 564</u></b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 349 079	3 218 837
Övriga rörelseintäkter		0	148 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 349 079</b>	<b>3 367 310</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 571 175	-1 466 632
Övriga externa kostnader	7	-241 990	-208 017
Personalkostnader	8	-82 000	-82 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 796	-1 099 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 022 961</b>	<b>-2 856 555</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>326 118</b>	<b>510 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 489	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 774	-372 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 285</b>	<b>-372 770</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-45 167</b>	<b>137 985</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-45 167</b>	<b>137 985</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	183 976 010	185 066 126
Maskiner, inventarier och installationer	10	517 709	577 332
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 493 719</b>	<b>185 643 458</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>184 493 719</b>	<b>185 643 458</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 923	34 681
Övriga fordringar		56 054	67 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	125 664	111 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 641</b>	<b>213 360</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 071 884	1 576 550
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 071 884</b>	<b>1 576 550</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 281 525</b>	<b>1 789 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>185 775 244</b>	<b>187 433 368</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		149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll		1 123 125	910 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 063 125</b>	<b>150 850 125</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-771 397	-696 382
Årets resultat		-45 167	137 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-816 564</b>	<b>-558 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 246 561</b>	<b>150 291 728</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 816 052	12 910 614
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 816 052</b>	<b>12 910 614</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	23 881 158	23 576 596
Leverantörsskulder		170 317	105 006
Skatteskulder		53 554	50 540
Övriga kortfristiga skulder		10 400	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	597 202	498 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 712 631</b>	<b>24 231 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 775 244</b>	<b>187 433 368</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 576 550</b>	<b>2 876 231</b>
Resultat efter finansiella poster	-45 167	137 985
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 127 796	1 099 902
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 082 629</b>	<b>1 237 887</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 719	-12 963
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 043	-12 450
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 263 391</b>	<b>1 212 474</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-587 118
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-587 118</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Återbetald moms på investering	21 943	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 790 000	-1 925 037
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 768 057</b>	<b>-1 925 037</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-504 666</b>	<b>-1 299 681</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 071 884</b>	<b>1 576 550</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Grafikern 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	120 år
Installationer	15 år

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.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

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>
Bidrag installation laddstolpar	0	148 413
Hysesintäkter, p-platser	391 655	370 040
Intäkter, bredband	126 720	126 720
Intäkter, el	33 196	0
Intäkter, varmvatten	87 566	72 694
Årsavgifter, bostäder	2 660 508	2 616 900
Övriga intäkter	49 434	32 543
<b>Summa</b>	<b>3 349 079</b>	<b>3 367 310</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	153 049	66 088
Fastighetsskötsel	45 768	44 695
Städning	49 712	70 505
Yttre skötsel	-43 065	84 165
Övrigt	19 829	17 950
<b>Summa</b>	<b>225 292</b>	<b>283 404</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	104 674	74 292
Underhåll	324 291	298 556
<b>Summa</b>	<b>428 965</b>	<b>372 848</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	283 174	240 694
Sophämtning	103 804	108 091
Uppvärmning	221 127	211 622
Vatten	104 491	59 239
<b>Summa</b>	<b>712 596</b>	<b>619 646</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	39 138	36 782
Fastighetsskatt	28 284	25 270
Kabel-tv/Bredband	128 736	120 519
Övrigt	8 163	8 163
<b>Summa</b>	<b>204 321</b>	<b>190 734</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	84 834	83 906
Förbrukningsmaterial	13 892	4 786
Gemensamhetsanläggningar	33 904	58 967
Revisionsarvoden	25 625	24 000
Övriga förvaltningskostnader	83 736	36 358
<b>Summa</b>	<b>241 990</b>	<b>208 017</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	19 602	19 604
Styrelsearvoden	62 398	62 400
<b>Summa</b>	<b>82 000</b>	<b>82 004</b>



<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	193 515 000	193 515 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>193 515 000</u>	<u>193 515 000</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 448 874	-7 358 758
Årets avskrivning	-1 090 116	-1 090 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-9 538 990</u>	<u>-8 448 874</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>183 976 010</b></u>	<u><b>185 066 126</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	62 700 600	62 700 600
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	122 833 000	77 527 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>198 833 000</b>	<b>120 527 000</b>
<b>Not 10, Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	587 118	0
Inköp	0	587 118
Justering anskaffningsvärde pga ökat momsavdrag	-21 943	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>565 175</u>	<u>587 118</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 786	0
Avskrivningar	-37 680	-9 786
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-47 466</u>	<u>-9 786</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>517 709</b></u>	<u><b>577 332</b></u>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	31 505	28 638
Förvaltning	21 238	20 102
Kabel-tv/Bredband	31 095	35 380
Varmvattenförbrukning	34 559	24 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 267	2 380
<b>Summa</b>	<b>125 664</b>	<b>111 070</b>

<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,89 %	7 161 872	7 361 872
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,36 %	8 483 470	8 510 502
Stadshypotek AB	2024-12-30	0,94 %	4 427 144	4 904 128
Stadshypotek AB	2023-12-29	3,06 %	7 548 012	8 206 964
Stadshypotek AB	2023-12-29	3,04 %	7 076 712	7 503 744
<b>Summa</b>			<b>34 697 210</b>	<b>36 487 210</b>

*Varav kortfristig del*

23 881 158 23 576 596

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 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	66 129	49 034
Förutbetalda avgifter/hyror	310 411	259 825
Styrelsearvoden och sociala avgifter	57 824	57 824
Uppvärmning	31 408	33 242
Utgiftsräntor	20 468	38 426
Vatten	61 369	19 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 593	21 012
<b>Summa</b>	<b>597 202</b>	<b>498 825</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 600 000	43 600 000
<b>Summa</b>	<b>43 600 000</b>	<b>43 600 000</b>

Stockholm den dag som framgår av min  
elektroniska signatur

---

Andreas Tarandi  
Ordförande

---

Daniel Bergquist  
Ledamot

---

Johan Jönsson  
Ledamot

---

Frida Rawet  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 11:52:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRAFIKERN** 769624-8298 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 08:44:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS TARANDI

Datum

Andreas Tarandi

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 09:01:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL BERGQUIST

Datum

Daniel Bergquist

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 09:36:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Johan Alexander  
Jönsson

Datum

Johan Jönsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 08:46:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Rawet

Datum

Frida Rawet

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org.nr 769624-8298

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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. Risker 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 Grafikern 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

***2023-05-16 11:51:51 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post