

# Årsredovisning 2022

BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN

769627-3361



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN

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

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Kassaflödesanalys      | 11    |
| Noter                  | 12    |

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



# 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 kommit 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2013-12-13.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvarnlaven 3, Stockholm. Föreningen har 117 bostadsrätter om totalt 4 806 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Adriency Reinaldo Gutierrez | Ordförande      |
| Dennis Bjurström            | Suppleant       |
| Morgane Tengowski Levy      | Styrelseledamot |
| Anna Werner                 | Styrelseledamot |
| Armin Bajramovic            | Styrelseledamot |
| Nuran Erdogan               | Styrelseledamot |
| Amandah Melin               | Styrelseledamot |
| Mariam Antonyan             | Styrelseledamot |

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelseledamöterna Armin Bajramovic och Adriency Reinaldo Gutierrez.

## REVISORER

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Jonas Svensson

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Föreningen har inte haft någon anställd.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                |
| El                    | Fortum              |
| Fastighetsservice     | Jakobsen Properties |
| Fiber                 | Telia Sverige       |
| Hisservice            | Otis                |
| Revisor               | Ernst & Young       |
| Städning              | Glans städ          |
| Vatten                | Stockholm Vatten    |
| Värme                 | Stockholm Exergi    |
| Säkerhet & Bevakning  | CSG                 |
| Inglasning balkong    | Lumon               |
| Kamera övervakning    | IPS Alarm           |

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Styrelsen bevakar föreningens ekonomi noga och bedömde därmed att årsavgifterna inte behövde höjas under 2022.

Föreningen har löpande följt och bevakat kostnadsökningar som generellt ökat i hela Sverige. Bedömningen har varit att under 2022 så har ekonomin varit stabil och ingen större påverkan har skett. Då 2023 bedöms

påverka ekonomin i större utsträckning så har styrelsen fokuserat på att bygga en stark kassa och se över sina kostnader under 2022.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under 2022 förhandlat fram ett avtal; avtal avseende fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Avtalet har inneburit bättre ekonomiska villkor men framförallt bättre kvalitet.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen bevakar även löpande andrahandsutyrningar för att främja alla medlemmars trivsel i huset.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022        | 2021       | 2020       | 2019       | 2018       |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 3 414 339   | 3 368 712  | 3 385 429  | 3 364 753  | 3 117 217  |
| Resultat efter fin. poster            | -3 465 801  | -3 127 248 | -3 739 468 | 2 505 947  | -2 590 193 |
| Soliditet, %                          | 75          | 75         | 74         | 73         | 71         |
| Yttre fond                            | 852 087     | 681 435    | 510 783    | 340 984    | 340 984    |
| Taxeringsvärde                        | 108 497 600 | 83 816 000 | 83 816 000 | 83 816 000 | 70 271 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 4 806       | 4 806      | 4 632      | 4 632      | -          |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 700         | 700        | 705        | 701        | -          |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 13 972      | 14 008     | 14 626     | 4 912      | -          |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,36        | 1,25       | 2,54       | 2,45       | 1,52       |
| Belåningsgrad, %                      | 25,28       | 25,01      | 26,48      | 8,75       | 25,90      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 168 404 000        | -                             | -                        | 168 404 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 46 141 000         | -                             | -                        | 46 141 000         |
| Fond, yttre underhåll | 681 435            | -                             | 170 652                  | 852 087            |
| Balanserat resultat   | -9 751 134         | -3 125 748                    | -170 652                 | -13 047 534        |
| Årets resultat        | -3 125 748         | 3 125 748                     | -3 465 801               | -3 465 801         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>202 349 553</b> | <b>0</b>                      | <b>-3 465 801</b>        | <b>198 883 752</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -13 047 534        |
| Årets resultat      | -3 465 801         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-16 513 335</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 170 652            |
| Balanseras i ny räkning              | -16 683 987        |
|                                      | <b>-16 513 335</b> |

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

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 3 414 339                  | 3 368 712                  |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 224 792                    | 116 606                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 639 131</b>           | <b>3 485 318</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -2 278 525                 | -1 939 021                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -316 687                   | -311 526                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -78 852                    | 362                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -3 519 456                 | -3 519 456                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 193 520</b>          | <b>-5 769 641</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-2 554 390</b>          | <b>-2 284 323</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 161                        | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -911 572                   | -841 425                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-911 411</b>            | <b>-841 425</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-3 465 801</b>          | <b>-3 125 748</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-3 465 801</b>          | <b>-3 125 748</b>          |



# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 265 650 791        | 269 170 247        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>265 650 791</b> | <b>269 170 247</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     |                    |                    |
|   |     | <b>265 650 791</b> | <b>269 170 247</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 28 156             | 253 275            |
| Övriga fordringar                             | 11  | 82 531             | 81 780             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 223 721            | 482 390            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>334 408</b>     | <b>817 445</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 809 872            | 652 126            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>809 872</b>     | <b>652 126</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 144 280</b>   | <b>1 469 571</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>266 795 071</b> | <b>270 639 819</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 214 545 000        | 214 545 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 852 087            | 681 435            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>215 397 087</b> | <b>215 226 435</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -13 047 534        | -9 751 134         |
| Årets resultat                               |     | -3 465 801         | -3 125 748         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-16 513 335</b> | <b>-12 876 882</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>198 883 752</b> | <b>202 349 553</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 21 772 385         | 21 943 057         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>21 772 385</b>  | <b>21 943 057</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 45 377 960         | 45 380 468         |
| Leverantörsskulder                           |     | 160 174            | 199 241            |
| Skatteskulder                                |     | 57 136             | 24 320             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -735               | 254 849            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 544 399            | 488 331            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>46 138 934</b>  | <b>46 347 209</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>266 795 071</b> | <b>270 639 819</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>652 126</b>             | <b>3 120 515</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -3 465 801                 | -3 125 748                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 3 519 456                  | 3 519 456                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>53 655</b>              | <b>393 708</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 483 037                    | -175 482                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -208 275                   | -2 258 626                 |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>328 417</b>             | <b>-2 040 399</b>          |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -170 672                   | -427 989                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-170 672</b>            | <b>-427 989</b>            |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>157 745</b>             | <b>-2 468 388</b>          |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>809 872</b>             | <b>652 126</b>             |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf RT16 på Rinkebyterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### 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:

| <i>Komponent</i>                      | <i>År</i> |
|---------------------------------------|-----------|
| Stomme                                | 100       |
| Fasad                                 | 50        |
| Tak                                   | 40        |
| Fönster                               | 50        |
| Vatten och avlopp                     | 50        |
| Ventilation                           | 30        |
| Värme                                 | 60        |
| El                                    | 50        |
| Hiss                                  | 40        |
| Inre ytskikt (golv, väggar, innertak) | 25        |
| Inom bostadsrätt (kök, badrum m.m.)   | 20        |

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.

### Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022             | 2021             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Intäcksreduktion       | 0                | -398             |
| Årsavgifter, bostäder  | 3 242 340        | 3 242 340        |
| Årsavgifter, lokaler   | 121 800          | 121 800          |
| Övriga intäkter        | 50 224           | 8 155            |
| Övriga rörelseintäkter | 224 767          | 113 421          |
| <b>Summa</b>           | <b>3 639 131</b> | <b>3 485 318</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022           | 2021           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service   | 83 566         | 42 506         |
| Fastighetsskötsel        | 165 852        | 146 727        |
| Snöskottning             | 0              | 15 000         |
| Städning                 | 206 750        | 173 500        |
| Övrigt                   | 4 976          | 8 186          |
| <b>Summa</b>             | <b>461 144</b> | <b>385 919</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022          | 2021           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Hissar              | 17 275        | 47 387         |
| Reparationer        | 6 250         | 8 431          |
| VA                  | 0             | 80 516         |
| <b>Summa</b>        | <b>23 525</b> | <b>136 334</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 244 699        | 205 182        |
| Sophämtning                 | 4 000          | 0              |
| Uppvärmning                 | 459 984        | 484 456        |
| Vatten                      | 218 160        | 200 801        |
| <b>Summa</b>                | <b>926 843</b> | <b>890 439</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 67 324         | 55 213         |
| Fastighetsskatt               | 44 976         | 12 160         |
| Samfällighet                  | 754 714        | 449 456        |
| Självrisker                   | 0              | 9 500          |
| <b>Summa</b>                  | <b>867 014</b> | <b>526 329</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 2 598          | 0              |
| Juridiska kostnader             | 42 495         | 29 485         |
| Kameral förvaltning             | 164 444        | 158 152        |
| Konsultkostnader                | 0              | 27 745         |
| Revisionsarvoden                | 30 625         | 28 125         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 76 525         | 68 019         |
| <b>Summa</b>                    | <b>316 687</b> | <b>311 526</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022          | 2021        |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Sociala avgifter         | 18 852        | -362        |
| Styrelsearvoden          | 60 000        | 0           |
| <b>Summa</b>             | <b>78 852</b> | <b>-362</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 911 141        | 841 201        |
| Övriga räntekostnader                               | 431            | 224            |
| <b>Summa</b>  | <b>911 572</b> | <b>841 425</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                                    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 282 805 963        | 265 930 287        |
| Årets inköp   | 0                  | 16 875 676         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <b>282 805 963</b> | <b>282 805 963</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | -13 635 716        | -10 116 260        |
| Årets avskrivning   | -3 519 456         | -3 519 456         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-17 155 172</b> | <b>-13 635 716</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b>265 650 791</b> | <b>269 170 247</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>                  | <i>78 183 808</i>  | <i>78 183 808</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 92 758 000         | 70 819 000         |
| Taxeringsvärde mark   | 15 739 600         | 12 997 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>108 497 600</b> | <b>83 816 000</b>  |
| <b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
| Skattekonto   | 13 176             | 12 425             |
| Övriga fordringar   | 69 355             | 69 355             |
| <b>Summa</b>  | <b>82 531</b>      | <b>81 780</b>      |
| <b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
| Fastighetsskötsel   | 0                  | 28 604             |
| Försäkringspremier  | 24 306             | 18 700             |
| Förvaltning   | 43 658             | 42 355             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 155 757            | 392 731            |
| <b>Summa</b>  | <b>223 721</b>     | <b>482 390</b>     |

| NOT 13, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                               | 2024-01-25          | 0,88 %                  | 21 943 037          | 22 113 709          |
| Swedbank                               | 2023-03-28          | 2,99 %                  | 22 453 654          | 22 453 654          |
| Swedbank                               | 2023-03-28          | 3,21 %                  | 22 753 654          | 22 753 654          |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>67 150 345</b>   | <b>67 321 017</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 45 377 960          | 45 377 960          |

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.

Beräknad låneskuld om 5 år uppskattas till 66 296 985kr.

| NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| El   | 40 565         | 26 161         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 291 299        | 278 637        |
| Löner  | 43 000         | 28 000         |
| Sociala avgifter                                     | 13 511         | 8 800          |
| Uppvärmning  | 68 167         | 71 931         |
| Utgiftsräntor  | 47 763         | 40 892         |
| Vatten   | 40 094         | 33 261         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 0              | 649            |
| <b>Summa</b>   | <b>544 399</b> | <b>488 331</b> |

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 80 000 000        | 80 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>80 000 000</b> | <b>80 000 000</b> |

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har efter verksamhetsåret beslutat att höja avgifterna med 30 % från och med 1 februari 2023.

Huvudanledningen till avgiftshöjningen har varit de rejäla räntehöjningarna som drivit upp räntekostnaderna för föreningen.



# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Adriency Reinaldo Gutierrez  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Werner  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Armin Bajramovic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mariam Antonyan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Morgane Tengkowski Levy  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nuran Erdogdu  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Amandah Melin  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen, org.nr 769627-3361

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen, 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
- 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor