

# Brf Hängboken i Stockholm

Org.nr: 769605-0108

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse      | 2           |
| Resultaträkning             | 7           |
| Balansräkning               | 8           |
| Noter                       | 10          |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm, organisationsnummer 769605-0108, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningens säte är i Stockholm.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten System 7 i Stockholms kommun sedan 8 september 2010. Fastigheten består av en byggnad med 60 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1939. År 2005/2006 genomfördes omfattande renoveringar av hela fastigheten. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 1-3. Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning

|             |       |
|-------------|-------|
| 1 rum & kök | 16 st |
| 2 rum & kök | 14 st |
| 3 rum & kök | 15 st |
| 4 rum & kök | 8 st  |
| 5 rum & kök | 7 st  |

#### Fastighetsareal

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Tomt              | 1 355 kvm |
| Bostäder          | 4 545 kvm |
| Lokal             | 121 kvm   |
| Allmänna utrymmen | 991 kvm   |

Därutöver tillkommer en lokal

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg som bekostas av föreningen.

#### Förvaltning & organisationsanslutning

Förvaltningen sköts sedan januari 2014 av Delagott Real Estate AB som sköter teknisk samt ekonomisk förvaltning å föreningens vägnar.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna i Stockholm AB. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har idag 56 (56) medlemmar, 4 (4) hyresgäster samt en lokalhyresgäst.

## Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret är negativt och uppgår till -972 tkr (-784 tkr). Avskrivningar på byggnaden påverkar årets resultat med 1 051 tkr. Inga avskrivningar ingick i den ekonomiska plan som utgjorde underlag vid beräkning av årsavgifterna. Anledning till detta var att man utgick från en schablonmässig kostnadsberäkning som en vedertagen metod vid sådana ombildningar.

## Årsavgifter

Efter att budgeten har antagits för år 2022 beslutades om oförändrade årsavgifter för 2022.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

#### Styrelse

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Ordförande  | Anders Olsson         |
| Kassör      | Anne-Marie Wenthzel   |
| Sekreterare | Anita Häll            |
| Ledamot     | Eva Färnstrand        |
| Ledamot     | Anna-Karin Hasselroth |
| Ledamot     | Torbjörn Aldebert     |
| Ledamot     | Mikkel Strandell      |
| Suppleant   | Mattias Millbro       |

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Louise Blomqvist och Siv Buchmayer

#### Revisor

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Auktoriserad revisor | Eugen Voinitch      |
|                      | Carlsson & Partners |
|                      | Revisionsbyrå       |

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två av ledamöterna i förening.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- **Hiss.** Byte av maskin och interiör på hissen i Fridhemsgatan 1
- **Avyttringar.** Under året har inga lägenheter överlåtits av föreningen
- **Överlåtelse.** Under året har sju lägenheter överlåtits i föreningen
- **Porttelefon.** Nytt system för porttelefonen
- **Loungen.** Nya köksskåp i loungen
- **Fasad.** Lagning av fasad mot Fridhemsgatan
- **Trall.** Lagning av trall

## Förvaltning

### Avtal

Delagott Real Estate AB  
Ellevio  
Stockholm Exergi  
Stockholm Vatten & Avfall  
Stockholm Vatten & Avfall  
Stena Recycling  
I.T.K  
Inspecta  
Tele2  
Telavox  
Stokab  
Hemsida24  
Ownit AB

### Leverantör

Ekonomisk & teknisk förvaltning, städning  
Elnät och eldistribution  
Fjärrvärme  
Vatten & avlopp  
Hushållssopor  
Övriga sopor  
Hissar – Underhåll/service och larm 24/365  
Hissar - besiktning  
Kabel TV  
Porttelefon  
Fiberanslutning till Stockholms stadsnät  
Kommunikationsoperatör  
Gruppanslutning - internet

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Åtgärd                  | År   | Kommentar   |
|-------------------------|------|---|
| Stammar                 | 2001 | Stam 14 och 16 bytt   |
|                         | 2005 | Övriga stammar bytta för bad och kök                                    |
| Badrum                  | 2005 | I samband med stambyte renoverades alla badrum                          |
| Kök                     | 2005 | I samband med stambyte renoverades alla kök                             |
| Balkonger               | 2005 | Balkongrenovering   |
| Fasad                   | 2005 | Ny puts   |
| Trapphus                | 2005 | Ommålat   |
| Hissar                  | 2005 | Uppdatering av hissteknik   |
|                         | 1989 | Hiss ombyggd, Gallergrind   |
| Tvättstuga              | 2005 | Renovering + nya maskiner   |
| EI                      | 2005 | Byte av elstigare   |
| Tak                     | 2006 | Delar av taket omlagt   |
| Soprum                  | 2006 | Nytt soprum   |
| Källarförråd            | 2006 | Förråden inreddes med Troaxburar  |
| Källare - Allmänna ytor | 2006 | Ommålat   |
|                         | 2006 | Upprustning av ytskikt  |
| Ventilation             | 2006 | Separering av rökgaser (öppna spisar) från den allmänna ventilationen   |
| Uppvärmningen           | 2007 | Byte av undercentral  |
| Vattentryck             | 2009 | Installation av vattenstegringspump                                     |
| Låssystem               | 2011 | Byte av låssystemet i hela fastigheten till nytt elektroniskt låssystem |
|                         |      | Anslutning till stadsnätet (Stokab)                                     |
| Fastighetsnätverk       | 2012 |   |
| Stora takterraseen      | 2012 | Renovering, isolering, WC, bastu och skjutdörrparti                     |
| Piskbalkonger           | 2012 | Ny golvbeläggning, omdisponering till takterraseer                      |
| Öppna spisar            | 2012 | Synkronisering rökgasfläktar och allmän ventilation                     |
| Trädgård                | 2012 | Beredning av markyta på bakgården för piskställning                     |
| Avfallshantering        | 2013 | Kafélokalen har fått egen avfallshantering på bakgården                 |
| Trädgård                | 2012 | Förläggning av järnräcke utmed Norr Mälarstrand                         |
| Cykelparkering          | 2013 | Ombyggnation på bakgården gav större cykelparkering                     |
| Stora takterraseen      | 2013 | Ett nytt kopparbeklätt tak ovanför gångbryggan har monterats.           |
| Trappbelysningarna      | 2013 | Trappbelysningarna uppgraderats till smart belysning                    |
| Fönster                 | 2014 | Renovering av fönster   |
| Öppna spisar            | 2014 | Brandskyddskontroll   |
| Entréportar             | 2014 | Renovering av entréportar   |
| Tak                     | 2016 | Omläggning av tak   |
| Tvättstuga              | 2016 | Ny tvättmaskin i spontantvättstuga                                      |
| Stammar                 | 2017 | Stamspolning  |
| Tvättstuga              | 2017 | Inköp av nytt tvättbokningssystem                                       |
| Marmorgolv              | 2018 | Polering  |
| Fastigheten             | 2018 | Radonmätning godkänd  |
| Tvättstuga              | 2018 | Ny torktumlare i spontantvättstuga                                      |
| Tvättstuga              | 2019 | Ny torktumlare i tvättstuga 2   |
| Ventilation             | 2019 | Rensning av ventilation   |
| Ventilation             | 2020 | OVK slutgodkänd   |
| Tvättstuga              | 2020 | Ny tvättmaskin i tvättstuga 2   |
| Öppna spisar            | 2020 | Brandskyddskontroll   |
| Entréportar             | 2020 | Lackering av entréportar  |
| Trädgård                | 2020 | Plantering av träd  |
| Franska balkonger       | 2021 | Ommålning av franska balkongstaket                                      |
| Hissar                  | 2021 | Byte av maskineri och interiör Fridhemsgatan 3                          |

| Åtgärd          | År   | Kommentar                                     |
|-----------------|------|---|
| Rökgasfläktar   | 2021 | Inköp av två nya rökgasfläktar (FF9 och FF10) |
| Hiss            | 2022 | Renovering Fridhemsgatan 1                    |
| Portsystem      | 2022 | Nytt porttelefonsystem alla entréer           |
| Fasadrenovering | 2022 | Puts/Lagning mot Fridhemsgatan                |

## Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan för den närmaste 25-årsperioden har tagits fram under 2020 genom SBC Sveriges BostadsrättsCentrum. Styrelsen har med hjälp av denna fått en god hänvisning om vilka medel som ska avsättas för reparationer och underhåll. Arbetet med underhållsplanen revideras löpande för att hålla god ekonomisk framförhållning samt ge vägledning för den tekniska förvaltningen. Styrelsen föreslår att 250 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll.

## Flerårsöversikt

|  | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 678   | 3 664   | 3 633   | 3 638   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -972    | -784    | 109     | 8       |
| Soliditet <sup>1</sup> , %             | 81      | 80      | 80      | 80      |
| Räntekänslighet, %                     | 10.5    | 11.3    | 11.3    | 11.5    |
| Balansomslutning                       | 168 530 | 171 737 | 172 044 | 172 587 |
| <b>Föreningen, kr</b>                  |         |         |         |         |
| Driftkostnader/kvm totalyta            | 627     | 597     | 405     | 410     |
| Fjärrvärme/kvm totalyta                | 178     | 191     | 169     | 174     |
| El/kvm totalyta                        | 50      | 37      | 20      | 26      |
| Vatten/kvm totalyta                    | 29      | 30      | 24      | 20      |
| Energikostnad/kvm totalyta             | 257     | 258     | 213     | 220     |
| Skuld/kvm totalyta                     | 6 537   | 7 072   | 7 072   | 7 180   |
| Räntekostnad/kvm totalyta              | 87      | 74      | 76      | 97      |
| Insats/upplåtelseavg/kvm totalyta      | 31 742  | 31 742  | 31 742  | 31 742  |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>               |         |         |         |         |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta          | 681     | 681     | 681     | 681     |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta              | 7 115   | 7 698   | 7 698   | 7 814   |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

|  | Insatser           | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 139 281 611        | 8 830 209              | 775 820                     | -10 745 471            | -784 486          | 137 357 683        |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                    |                        |                             |                        |                   |                    |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                    |                        | 250 000                     | -250 000               |                   | 0                  |
| lanspråktagande av fond för yttre<br>underhåll |                    |                        | -774 766                    | 774 766                |                   | 0                  |
| Balanseras i ny räkning                        |                    |                        |                             | -784 486               | 784 486           | 0                  |
| Årets resultat                                 |                    |                        |                             |                        | -972 137          | -972 137           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>139 281 611</b> | <b>8 830 209</b>       | <b>251 054</b>              | <b>-11 005 191</b>     | <b>-972 137</b>   | <b>136 385 546</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 005 191        |
| Årets resultat      | -972 137           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-11 977 328</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 250 000            |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll                       | -251 054           |
| Balanseras i ny räkning   | -11 976 274        |
| <b>Totalt</b>   | <b>-11 977 328</b> |

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                          | Not | 2022              | 2021              |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 678 012         | 3 663 578         |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 678 012</b>  | <b>3 663 578</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                   |                   |
| Operativ drift och underhåll                     | 3   | -2 924 721        | -2 786 015        |
| Administration och förvaltning                   | 4   | -169 577          | -162 545          |
| Personalkostnader                                | 5   | -100 915          | -100 794          |
| Avskrivningar                                    |     | -1 051 280        | -1 051 280        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-4 246 493</b> | <b>-4 100 634</b> |
| <b>RÖLSERESULTAT</b>                             |     | <b>-568 481</b>   | <b>-437 056</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 2 098             | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -405 754          | -347 430          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |     | <b>-403 656</b>   | <b>-347 430</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-972 137</b>   | <b>-784 486</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-972 137</b>   | <b>-784 486</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-972 137</b>   | <b>-784 486</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6   | 164 961 318        | 166 002 939        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7   | 19 318             | 28 977             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>164 980 636</b> | <b>166 031 916</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>164 980 636</b> | <b>166 031 916</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 134 921            | 123 649            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>134 921</b>     | <b>123 649</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 414 865          | 5 581 476          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 414 865</b>   | <b>5 581 476</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 549 785</b>   | <b>5 705 125</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>168 530 422</b> | <b>171 737 041</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Insatser                                     |     | 148 111 820        | 148 111 820        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 251 054            | 775 820            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>148 362 874</b> | <b>148 887 640</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 005 191        | -10 745 471        |
| Årets resultat                               |     | -972 137           | -784 486           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-11 977 328</b> | <b>-11 529 957</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>136 385 546</b> | <b>137 357 683</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 7 500 000          | 14 500 000         |
| Övriga skulder                               |     | 129 600            | 129 600            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>7 629 600</b>   | <b>14 629 600</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8   | 23 000 000         | 18 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 588 804            | 552 012            |
| Skatteskulder                                |     | 248 970            | 118 355            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 677 502            | 579 391            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>24 515 276</b>  | <b>19 749 758</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>168 530 422</b> | <b>171 737 041</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Byggnad                    | 100 År                 |
| Ombyggnad rökgaskanaler    | 20 År                  |
| Inventarier                | 5 År                   |

| <b>Not 2. Nettoomsättning</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Bostäder                      | 2 919 264        | 2 919 514        |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                  |                  |
| Bostäder                      | 428 118          | 418 317          |
| Lokaler                       | 288 287          | 281 593          |
| Fastighetsskatt               | 30 281           | 25 248           |
|                               | <b>746 686</b>   | <b>725 158</b>   |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                  |                  |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 0                | 4 730            |
| Bastu                         | 11 500           | 11 708           |
| Övriga intäkter               | 562              | 2 468            |
|                               | <b>12 062</b>    | <b>18 906</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>3 678 012</b> | <b>3 663 578</b> |

**Not 3. Operativ drift och underhåll**

|  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                    |                  |                  |
| Fastighetsel                                   | 234 053          | 173 547          |
| Uppvärmning                                    | 829 082          | 892 177          |
| Vatten och avlopp                              | 133 762          | 142 285          |
| Sophämtning                                    | 94 511           | 95 844           |
|  | <b>1 291 408</b> | <b>1 303 853</b> |
| <b>Funktionell anläggningservice</b>           |                  |                  |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 5 719            | 11 514           |
| <b>Köpta tjänster</b>                          |                  |                  |
| Fastighetskötsel                               | 290              | 495              |
| Fastighetsstäd                                 | 43 011           | 53 292           |
| Trädgårdsskötsel                               | 28 126           | 68 650           |
| Övriga köpta tjänster                          | 2 188            | 0                |
|  | <b>73 614</b>    | <b>122 437</b>   |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>           |                  |                  |
| Bredband                                       | 75 600           | 84 060           |
| TV   | 17 420           | 16 947           |
|  | <b>93 020</b>    | <b>101 007</b>   |
| <b>Övriga driftkostnader</b>                   |                  |                  |
| Fastighetsförsäkring                           | 79 772           | 75 959           |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt               | 129 470          | 119 500          |
| Förbrukningsmaterial                           | 20 720           | 22 787           |
| Övriga driftkostnader                          | 87 628           | 96 400           |
|  | <b>317 590</b>   | <b>314 646</b>   |
| <b>Reparationer</b>                            |                  |                  |
| Byggnad  | 103 910          | 129 675          |
| Hiss   | 184 481          | 28 118           |
|  | <b>288 391</b>   | <b>157 792</b>   |
| <b>Underhåll</b>                               |                  |                  |
| Underhåll                                      | 854 979          | 774 766          |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b>     | <b>2 924 721</b> | <b>2 786 015</b> |

| <b>Not 4. Administration och förvaltning</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                             |                |                |
| Reseersättning                               | 0              | 742            |
| Övriga omkostnader                           | 1 426          | 876            |
|  | <b>1 426</b>   | <b>1 618</b>   |
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |                |                |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 81 096         | 82 384         |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                   |                |                |
| Arvode teknisk förvaltning                   | 48 741         | 47 408         |
| <b>Revision</b>                              |                |                |
| Revisionsarvode                              | 25 125         | 25 000         |
| <b>Kommunikation</b>                         |                |                |
| Övrig kommunikation                          | 7 047          | 6 134          |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |                |                |
| Övriga kostnader                             | 6 142          | 0              |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b> | <b>169 577</b> | <b>162 545</b> |

| <b>Not 5. Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 80 000         | 80 000         |
| Sociala kostnader               | 20 915         | 20 794         |
|                                 | <b>100 915</b> | <b>100 794</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>100 915</b> | <b>100 794</b> |

| <b>Not 6. Byggnader och mark</b>       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 102 914 892        | 102 914 892        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 74 826 931         | 74 826 931         |
|  | <b>177 741 823</b> | <b>177 741 823</b> |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     |                    |                    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 11 738 884       | - 10 697 263       |
| Årets avskrivningar                    | - 1 041 621        | - 1 041 621        |
|  | <b>-12 780 505</b> | <b>-11 738 884</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>164 961 318</b> | <b>166 002 939</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 108 413 000        | 89 876 000         |
| Taxeringsvärde mark                    | 183 420 000        | 137 320 000        |
|  | <b>291 833 000</b> | <b>227 196 000</b> |

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Ingående anskaffningsvärden            | 48 295         | 48 295         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>48 295</b>  | <b>48 295</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                |                |
| Ingående avskrivningar                 | - 19 318       | - 9 659        |
| Årets avskrivningar                    | - 9 659        | - 9 659        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-28 977</b> | <b>-19 318</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>19 318</b>  | <b>28 977</b>  |

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

|  | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek                                   | 20240901                 | 0,960 %                 | 7 500 000            | 7 500 000            |
| Stadshypotek                                   | 20231201                 | 1,060 %                 | 7 000 000            | 7 000 000            |
| Stadshypotek                                   | 20230301                 | 3,260 %                 | 8 500 000            | 8 500 000            |
| Stadshypotek                                   | 20230301                 | 3,260 %                 | 7 500 000            | 10 000 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>30 500 000</b>    | <b>33 000 000</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -23 000 000          | -18 500 000          |
|  |                          |                         | <b>7 500 000</b>     | <b>14 500 000</b>    |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

**Not 9. Ställda säkerheter**

|                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 135 000        | 54 135 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>54 135 000</b> | <b>54 135 000</b> |

## Styrelsens underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

---

Anders Olsson

---

Anne-Marie Wentzel

---

Anita Häll

---

Eva Färnstrand

---

Anna-Karin Hasselroth

---

Torbjörn Aldebert

---

Mikkel Strandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

---

Eugen Voinitch  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anne-Marie Kristina Wentzel

Styrelseledamot

Serienummer: 19640822xxxx

IP: 79.142.xxx.xxx

2023-03-31 08:25:30 UTC



## Eva Färnstrand

Styrelseledamot

Serienummer: 19511216xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-03-31 14:10:09 UTC



## MIKKEL STRANDELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19780418xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2023-03-31 16:29:13 UTC



## ANITA HÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: 19490521xxxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2023-03-31 18:12:54 UTC



## Anna-Karin Hasselroth

Styrelseledamot

Serienummer: 19600313xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-01 05:22:43 UTC



## ANDERS OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19790816xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-04-02 10:03:32 UTC



## Torbjörn Aldebert

Styrelseledamot

Serienummer: 19610203xxxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2023-04-02 13:12:56 UTC



## EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-03 06:15:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZU4HA-EGDOL-IWU51-GLBP3-J6ZWW-V26D2

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hängboken i Stockholm

Org.nr. 769605-0108

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hängboken i Stockholm 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 revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 Brf Hängboken i Stockholm 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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 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

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EUGEN VOINITCH**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-03 06:15:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>