

# Årsredovisning 2022

Brf Naturvetaren 1

769600-1176



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NATURVETAREN 1

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

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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.

K  
BUB

## 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.

*M*  
*BMS*

# 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-01-27 och fick sin nuvarande form och funktion 1997-04-30 i och med att föreningen blev ägare till fastigheten Naturvetaren 1. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Naturvetaren 1, med adress Docentbacken 1-15. Fastigheten består av två byggnader, båda uppförda åren 1968-69, och markareal på 10 030 kvm. Föreningen har 139 bostadsrätter och 31 hyreslägenheter om totalt 13 932 kvm och 162 garageplatser.

Föreningens 31 st uthyrda lägenheter disponeras av Stockholms Universitet (SU), för andrahandsuthyrning till utländska gästforskare tillfälligt knutna till universitetet.

	<i>Antal</i>	<i>Total yta</i>
Lägenheter m bostadsrätt	139	12 513 kvm
Uthyrda lägenheter	31	1 419 kvm
Totalt lägenheter	170	13 932 kvm
Garageplatser	162	

Fastighetens taxeringsvärde för år 2022 664 648 000 kronor

varav markvärde 456 760 000 kronor

*Handwritten signature and initials*

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Birgit Marklund Beijer	Ordförande	1/1-31/12
Mikael von Schedvin	Vice ordförande	1/1-31/12
Barbara Cannon	Sekreterare	1/1-31/12
Lars Hedin	Ledamot	1/1-19/5
Torbjörn Astlind	Ledamot	1/1-31/12
Johanna Karlgren	Ledamot	1/1-31/12
Katriina Vertomaa Kallin	Ledamot	1/1-31/12
Yvonne Bång Wahlbäck	Ledamot	19/5-31/12
Barbara Hessel	Suppleant	1/1-31/12
Eva Bäckström	Suppleant	1/1-31/12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2023 löper tiden ut för ordförande Birgit Marklund Beijer, för de ordinarie ledamöterna Katriina Vertomaa Kallin, Johanna Karlgren och Torbjörn Astlind samt för suppleanterna Barbara Hessel och Eva Bäckström.

Valberedning

Åsa Karlsson, Elisabet Kahlmann, Eve Suurvee-Råstrand och Inga-Lill Åberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Birgit Marklund Beijer i förening med en av ledamöterna. Firman tecknas av Mikael von Schedvin i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Ivan Isendor	Internrevisor	ordinarie
Mats Ivarsson	Auktoriserad revisor	Litus Revision AB
Niklas Hedlund	Internrevisor	suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har i övrigt haft kontinuerlig kontakt och arbetat i flera mindre arbetsgrupper kring diverse projekt, upphandlingar och övriga föreningsangelägenheter. Till styrelsen har under året utgått 250 600 kronor. Styrelsen kallade till ordinarie föreningsstämma som hölls 19 maj, konstituerande möte hölls 19 maj.

Avtal med leverantörer

Den tekniska förvaltningen sköttes under 2022 av HSB Stockholm.

Fastighetsskötseln och driften av pannrummet har ombesörjts av HSB Stockholm . Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Simpleko AB. Kontroll och attestering av fakturor har hanterats av styrelsen. Trädgårdsskötseln har JE Mark ansvarat för, men kommer efter upphandling att tas över av Habitek Utemiljö AB från 1 april 2023.

#### Övrig verksamhetsinformation

Statusgenomgång av underhållsplanen gjordes under 2022. Utveckling pågår av underhållsplanen och fortsätter under 2023.

Energideklaration blev klar 2020-04-29 och gäller i 10 år, t.o.m. 2030-04-29.

Inventering och statuskontroll av föreningens ventilation och fläktar har utförts av HA Ventilation AB, både för garageventilationen och ventilationen i bostadslägenheter och lokaler.

Statuscheck gällande knackning av samtliga balkongers betongplattor genomfördes i juli.

Tillståndsbedömning av 23 balkonger genomfördes våren 2022.

Genomgång av ett antal fönsters skick på södra sidan av huset genomfördes våren 2022

Kamerabevakning har införts i Miljörummet.

Nya lyktstolpar på södersidan av stora huset har installerats.

25-årsbesiktning av sprinkleranläggningen i garaget har gjorts, de anmärkningar som föreningen fick är åtgärdade.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Planmässigt arbete***

Alltsedan föreningen övertog fastigheten år 1997 har fortlöpande upprustning och förbättringar genomförts med renovering av fasad, inre utrymmen och tomtmark samt åtgärder för att förbättra värmeekonomi, säkerhet mm. Särskilt märkbara projekt var den omfattande fasadrenoveringen under år 2000, den i januari 2007 i drift tagna värmepumpsanläggningen (bergvärme- och frånluftsåtervinning), det sommaren 2009 färdigställda terrassprojektet samt det stora fönsterprojektet, med utbyte av samtliga fönster på husens norrsida och gavlar, vilket stod klart hösten 2011. Renovering med utbyte av nio hissar var ett stort projekt, som stod klart våren 2015. Under 2016 påbörjades stamrensingsprojektet som blev klart 2018. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktningen, som inte blev godkänd 2016 krävde en större utredning innebärande åtgärder som ledde till ett godkännande år 2018. Inventering, statuskontroll samt byte av fläktar i garaget utfärdades av HA Ventilation AB.

#### Betongreparationer i garagen

Planering och genomförande av projektet påbörjades med provtagningar och utredningsarbete under 2016. Förfrågningsunderlag togs sedan fram under 2019 och senare tecknades efter upphandling entreprenadavtal med Storstadens Entreprenad AB samt träffades konsultavtal med HSB Konsult AB såsom beställarrepresentant för föreningen. Arbetet omfattade reparation och förstärkning av både golvytor och

bärande pelare i de tre garagen. Det påbörjades den 1 april 2020 och var beräknat att pågå cirka 20 månader till en beräknad kostnad av cirka 60 miljoner kronor. Kostnaden har till mindre del finansieras ur egen kassa och till cirka knappt 50 miljoner kronor finansierats genom upplåning i Handelsbanken efter att upphandling skett. Den totala entreprenadkostnaden uppgick till ca 64 miljoner inklusive kostnader för laddstationer jämte vissa större ändrings- och tillägsarbeten såsom reparation av vattenläckage på sydsidan. Under 2021 och 2022 återbetalades del av betald moms för entreprenadkostnaderna för arbeten utförda under 2020 och 2021, återbetalningen reducerar den totala entreprenadkostnaden (inklusive tillägs- och ändringsarbeten) med ca 1,5 miljoner kronor, till ca 62,5 miljoner kronor. Av totalkostnaden har 9,0 miljoner kronor av garagerenoveringen aktiverats som investering.

#### Laddplatser

Föreningen har i samband med garagerenoveringen kunnat installera 40 laddplatser i garaget. Upphandling gjordes genom Storstadens entreprenad AB och Miljöbelysning AB ombesörjde installationen i slutet av 2021. Naturvårdsverkets bidrag på 495 tkr erhöles under december 2022. Tilläggsavtal upprättas för de hyresgäster som redan har ett avtal gällande garageplats som även utgör laddplats för elbil. Avgiften uppgår till 300 kr/månad exkl. elkostnad från och med 1 februari 2022.

#### Planerad investerings- och underhållsverksamhet under år 2023 och på längre sikt

Efter garagerenoveringens slut kommer verksamheten främst att inriktats på fortsatt förbättring av teknisk standard och trivsel.

- Radonmätning i ett antal lägenheter 2023
- Energicheck – utredning av fastighetens energitekniska system – genomförs 2023
- Byte av lysrörsarmatur i tvättstugorna till led-armaturer 2023
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) upphandlas 2023 och genomförs 2024
- Fönsterrenovering på sydsidan utreds
- Uppfräschning av samtliga trappuppgångar
- Parkeringsytan mellan husen restaureras

#### Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 5 % från 1 januari 2022. Avgiften hade dessförinnan höjts med 5 % från 1 oktober 2020 till täckande av ökad räntekostnad och planerad amortering. De avgiftshöjningar som då hade gjorts beräknades innan kriget bröt ut i Ukraina liksom att elkostnaderna började skjuta i höjden samt att räntorna började höjas mycket kraftigt. Givetvis är de höjningar som krävs beroende av de specifika omständigheterna i varje enskild förening, men de olika organen som arbetar mot bostadsrättsföreningar flaggar samstämmigt för att kraftiga höjningar kan väntas. Inflation, räntehöjning samt högre driftskostnader på bland annat el och vatten är de i nuläget mest avgörande omständigheterna. Information om ytterligare avgiftshöjning med 15 % från 1 februari 2023 aviserades i november 2022.

Styrelsen bevakar noga kostnads- och ränteutvecklingen och vill flagga för att ytterligare avgiftshöjningar kan bli aktuella längre fram, bl. a i samband med att vi lägger om lån och då drabbas av höjd ränta.

Garagehyresavgiften som pausades under reparationsarbetet, började åter debiteras från den 1 oktober fram till 1 februari. Från och med den 1 februari 2022 fördubblades garagehyrorna.

## Medlemsinformation

Med "Nyhetsbrev från Naturvetaren 1" har styrelsen informerat om sådant som är aktuellt och bra att känna till för medlemmar och övriga boende. Under 2022 mailades och anslogs 10 nyhetsbrev.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 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.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 2022-01-01 och styrelsen har tagit beslut att årsavgifterna höjs med 15% från 2023-02-01.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	11 036	9 753	9 427	10 002
Resultat efter fin. poster, tkr	450	-14 459	-36 943	2 282
Soliditet, %	84,5	77,0	79,2	90,7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	547	527	519
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 569	6 593	5 884	2 610
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	0,59	0,88	1,70
Räntekänslighet %	7,4	8,4	7,4	3,3
Belåningsgrad, vid årets slut %	12,3	19,0	16,9	7,50
Bokfört värde Byggnad/Mark jämfört mot Taxeringsvärde %	12,7	19,6	17,7	17,9

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital (till taxeringsvärde minus skatt uppräknat bokfört fastighetsvärde) / justerat totalt kapital

Genomsnittlig skuldränta: Räntekostnader i procent av årets genomsnittliga låneskuld.

Belåningsgrad vid årets slut: Låneskuld i procent av taxeringsvärdet

Räntekänslighet: Låneskuld dividerad med summa rörelseintäkter. Anger därmed hur mycket i procent avgiften/intäkter bör öka med ifall snitträntan för föreningens lån ökar med 1 %.





## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	53 261 462	-	-	53 261 462
Upplåtelseavgifter	16 813 669	-	-	16 813 669
Balanserat resultat	-48 974 629	-14 459 421	-	-63 434 049
Årets resultat	-14 459 421	14 459 421	-	449 766
<b>Eget kapital</b>	<b>6 641 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 090 848</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-63 434 049
Årets resultat	449 766
<b>Totalt</b>	<b><u>-62 984 283</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-62 984 283
	<b><u>-62 984 283</u></b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		11 036 241	9 752 806
Rörelseintäkter		587 799	13 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 624 040</b>	<b>9 766 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-8 745 507	-22 276 531
Övriga externa kostnader	7	-473 799	-425 887
Personalkostnader	8	-301 325	-293 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 092	-761 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 349 723</b>	<b>-23 757 631</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 274 317</b>	<b>-13 991 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-824 552	-468 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-824 551</b>	<b>-468 051</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>449 766</b>	<b>-14 459 421</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>449 766</b>	<b>-14 459 421</b>

*Handwritten signature and initials*

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	84 498 170	85 327 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 498 170</b>	<b>85 327 262</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 498 170</b>	<b>85 327 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager m.m.		238 174	155 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>238 174</b>	<b>155 911</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		238 430	106 850
Övriga fordringar	12	514	5 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	427 278	493 169
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>666 222</b>	<b>605 510</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 199 602	5 495 644
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 199 602</b>	<b>5 495 644</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 103 998</b>	<b>6 257 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 602 168</b>	<b>91 584 327</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		70 075 131	70 075 131
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 075 131</b>	<b>70 075 131</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-63 434 049	-48 974 629
Årets resultat		449 766	-14 459 421
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-62 984 283</b>	<b>-63 434 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 090 848</b>	<b>6 641 082</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	82 200 000	82 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 200 000</b>	<b>82 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	0
Leverantörsskulder		903 185	524 510
Skatteskulder		26 519	30 631
Övriga kortfristiga skulder		60 936	17 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 120 680	1 870 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 311 320</b>	<b>2 443 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 602 168</b>	<b>91 584 327</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 495 644</b>	<b>22 590 458</b>
Resultat efter finansiella poster	449 766	-14 459 421
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	829 092	761 592
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 278 858</b>	<b>-13 697 829</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 712	-16 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	668 075	-3 358 502
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 886 221</b>	<b>-17 072 871</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-9 000 000
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-9 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	-82 263	100 557
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	8 877 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-182 263</b>	<b>8 978 057</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 703 958</b>	<b>-17 094 814</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 199 602</b>	<b>5 495 644</b>

AA  
8/11

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Naturvetaren 1 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      100 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

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.

M  
BMD

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erhållna statliga bidrag	495 150	0
Hysesintäkter garage	1 013 589	143 839
Hysesintäkter, bostäder	2 457 205	2 407 001
Hysesintäkter, lokaler	218 023	193 889
Årsavgifter, bostäder	7 180 705	6 838 908
Övriga intäkter	259 369	182 625
<b>Summa</b>	<b>11 624 040</b>	<b>9 766 262</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	175 651	208 938
Fastighetsskötsel	610 227	508 158
Snöskottning	148 770	69 544
Städning	157 239	156 020
Trädgårdsarbete	0	99 052
Återvunnen ingående moms	-565 123	-1 505 799
Övrigt	2 525	3 314
<b>Summa</b>	<b>529 289</b>	<b>-460 774</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	281 286	201 369
Planerat underhåll	1 742 248	17 043 680
Reparationer	524 096	752 829
<b>Summa</b>	<b>2 547 630</b>	<b>17 997 878</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	872 627	520 999
Sophämtning	452 538	258 606
Uppvärmning	2 487 766	1 931 423
Vatten	327 274	295 527
<b>Summa</b>	<b>4 140 205</b>	<b>3 006 555</b>

*M*  
*B/B*

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	0	201 960
Fastighetsförsäkringar	379 136	337 100
Fastighetsskatt	334 710	324 430
Kabel-tv/bredband	407 763	203 868
Självrisker	36 664	286 839
Teknisk förvaltning	370 110	378 674
<b>Summa</b>	<b>1 528 383</b>	<b>1 732 871</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	253 511	231 833
Förbrukningsmaterial	21 116	36 813
Revisionsarvoden	25 000	28 000
Övriga förvaltningskostnader	174 172	129 241
<b>Summa</b>	<b>473 799</b>	<b>425 887</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	46 025	43 021
Styrelsearvoden	255 300	250 600
<b>Summa</b>	<b>301 325</b>	<b>293 621</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	824 182	459 089
Övriga räntekostnader	370	8 962
<b>Summa</b>	<b>824 552</b>	<b>468 051</b>

*AK*



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	100 045 004	91 045 004
Årets inköp	0	9 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>100 045 004</u>	<u>100 045 004</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-14 717 742	-13 956 150
Årets avskrivning	-829 092	-761 592
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-15 546 834</u>	<u>-14 717 742</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>84 498 170</u></u>	<u><u>85 327 262</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 178 505	23 178 505
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	207 888 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark	456 760 000	255 640 000
<b>Summa</b>	<b>664 648 000</b>	<b>434 640 000</b>
<b>Not 11, Varulager</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bränslelager	238 174	155 911
<b>Summa</b>	<b>238 174</b>	<b>155 911</b>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	274	5 311
Övriga fordringar	240	180
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>5 491</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	66 873	83 768
Försäkringspremier	95 612	90 201
Förvaltning	59 215	56 235
Kabel-TV	102 050	101 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 528	161 064
<b>Summa</b>	<b>427 278</b>	<b>493 169</b>

*MB*  
*BEB*

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-06-01	0,55 %	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	2,89 %	19 900 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	2,36 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	0,58 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2023-02-08	2,75 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>82 400 000</b>	<b>82 500 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			200 000	0

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
El	105 252	82 087
Förutbetalda avgifter/hyror	1 062 466	1 016 433
Löner	251 000	253 600
Sociala avgifter	44 669	42 812
Utgiftsräntor	206 992	60 308
Vatten	33 231	24 840
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 070	365 835
<b>Summa</b>	<b>2 120 680</b>	<b>1 870 915</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	84 500 000	84 500 000
<b>Summa</b>	<b>84 500 000</b>	<b>84 500 000</b>

*NA*  
*BAB*

Stockholm, 2023 - 04 - 27

Ort och datum

Birgit Marklund Beijer

Birgit Marklund Beijer  
Ordförande

Mikael Von Schedvin

Mikael Von Schedvin  
Vice ordförande

Barbara Cannon

Barbara Cannon  
Sekreterare

Torbjörn Astlind

Torbjörn Astlind  
Ledamot

Johanna Karlgren

Johanna Karlgren  
Ledamot

Katriina Vertomaa Kallin

Katriina Vertomaa Kallin  
Ledamot

Yvonne Bång Wahlbäck

Yvonne Bång Wahlbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 27

Ivan Isendor

Ivan Isendor  
Internrevisor

Mats Ivarsson

Litus Revision AB  
Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Naturvetaren 1 org.nr 769600-1176

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den interna revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 29 april 2023



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor



Ivan Isendor

Föreningens revisor