

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Spegeldammen**

769625-8248

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen är skyldig att snarast från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-09 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar fastighetsförsäkring samt styrelseförsäkring hos Bostadsrätterna och Söderberg & Partners. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden har varit oförändrad under tio års tid fram till 2023-03-31. En omförhandling genomfördes under 2021 vilket resulterade i en ny tomträttsavgäld som uppgår till 1 773 100 kr. Denna kommer stegvis att höjas från mars 2023 till mars 2027 till det slutgiltiga beloppet.

I budgeten för 2023 och kommande år har styrelsen tagit hänsyn till kommande höjningar av tomträttsavgäld och beräknar att kunna finansiera detta genom det löpande.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 455 kvm, varav 6 115 kvm utgör lägenhetsyta och 340 kvm utgör lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser i garage samt 4 MC platser. Under 2021 beslutades att antal laddplatser för elbilar skulle utökas med ytterligare 10 st. Installation av platserna genomfördes i januari 2022, vilket gör att totalt 14 garageplatser nu har laddmöjlighet.

I föreningen finns ett hobbyrum och en övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmarna. Dessa delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns även cykel- och barnvagnsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har tre uthyrda lokaler och hyr även ut ett utrymme för antennbärare. Hyresavtalen har följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Rockin Grill AB	2024-02-29
D.N Malkey AB	2024-02-29
Stockholms kommun	2025-09-30
Net4Mobility AB	2027-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Under 2017 erhöll föreningen 1 562 275 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Botema Fastighets AB. Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB (Wahlings Installationsservice AB). Utöver det anlitar föreningen ett flertal underentreprenörer som sköter exempelvis städning, sophämtning och hissunderhåll.

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år**

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>
Stamspolning	2021/2022
OVK	2019/2022
Övervakningskameror	2019
Inredning till cykelrum	2019

### **Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret**

- Stamspolning genomfördes vintern 21/22
- OVK genomfördes våren 22
- 10 garageplatser utrustades med laddstolpar för elbil

#### *Underhåll*

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

#### *Kostnadseffektivitet*

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 130 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har 10 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Urban Sturk	ledamot/ordf.	vald på 2 år
Sanny Starborg	ledamot/vice ordf	vald på 1 år
Daniel Odervång	ledamot	vald på 2 år
Anna Johnsson	ledamot	vald på 2 år
Göran Engman	ledamot	vald på 2 år
Jacob Wallander	suppleant	vald på 1 år

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### **Revisor**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Per Andersson.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Lennart Axelsson (sammankallande) och Johan Nordlund.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

## **Föreningens ekonomi**

### *Årets resultat*

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 blev ungefär lika som för 2021. Föreningens största kostnadspost är räntekostnaderna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde, vilket även innefattar investerings- samt finansieringsaktiviteter i form av lån och upplåtelser, är positivt. Överskottslikviditeten avses placeras på räntebärande konto till dess lånen skall läggas om andra halvåret 2026 då den kan användas till att ytterligare sänka föreningens belåning och därmed räntekostnader. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna för lägenheterna höjs från 2023-01-01 med 5% och garageplatserna med 250 kr per månad på grund av det förändrade kostnadsläget. Eftersom föreningens lån är bundna på relativt lång tid till låg ränta ser styrelsen, trots allmänt stigande räntor, inga behov av ytterligare höjningar av årsavgifter eller garageavgifter.

### *Lån*

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om 58 774 000 kr, en minskning om 520 000 kr mot föregående år. Föreningens lån är klassade som gröna lån. Genomsnittsräntan är 0,68%, och lånen är bundna till slutet av 2026. Exakta räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

## **Budget**

Styrelsen har tagit fram en långsiktig ekonomisk plan, vilken bl.a. inkluderar en förhöjd tomträttsavgäld.

- Föreningen har en överlikvid på 2,1 mkr hos SBAB på ett fasträntekonto. Omplacering sker vartefter bindningstiden löper ut.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete för installera solceller på taket. Offertförfrågningar har skickats ut, men tillfrågade leverantörer har avböjt att lämna offert i nuläget pga extremt hög efterfrågan.
- Inga andra större investeringar är planerade för kommande år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 158	6 091	6 089	6 413	6 374
Resultat efter finansiella poster	-1 610	-1 611	-1 509	-1 071	-1 220
Soliditet (%)	85,00	85,00	84,80	84,30	84,00
Bokf. värde på fast. per kvm boarea kr	65 598,00	66 172,00	66 747,00	67 321,00	67 895,00
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr) *	642,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 611,00	9 835,00	10 108,00	10 397,00	10 704,00
Lån per kvm boarea och lokalarea (kr)	9 105,00	9 317,00	9 576,00	9 849,00	10 140,00
Sparande per kvm totalyta (kr) *	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%) *	9,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	117,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Genomsnittlig skuldränta, %	0,68	1,04	1,13	1,15	1,16
Fastighetens belåningsgrad, %	14,65	14,86	15,10	15,40	15,80

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Bokfört värde på fast. per kvm boarea

Bokförda värdet på fastigheten genom boarean.

#### Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

#### Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022

Lån per kvm boarea och lokalarea

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarean+lokalarean

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

\* Nytt nyckeltal från 2022



### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	221 862 000	132 081 000	716 825	-5 967 895	-1 611 332	<b>347 080 598</b>
Disp av föreg års resultat				-1 611 332	1 611 332	<b>0</b>
Förändring under året			152 875	-152 875	-1 610 044	<b>-1 610 044</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>221 862 000</b>	<b>132 081 000</b>	<b>869 700</b>	<b>-7 732 102</b>	<b>-1 610 044</b>	<b>345 470 554</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 732 103
Avsättning till fond för yttre underhåll	-152 875
årets förlust	-1 610 044
	<b>-9 495 022</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-9 495 022
	<b>-9 495 022</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 157 927	6 091 306
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 157 927</b>	<b>6 091 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 465 340	-3 293 406
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-202 588	-205 024
Personalkostnader	5	-148 500	-46 056
Avskrivningar		-3 551 252	-3 545 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 367 680</b>	<b>-7 090 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 209 753</b>	<b>-998 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	11 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 743	-624 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-400 291</b>	<b>-612 367</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 610 044</b>	<b>-1 611 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 610 044</b>	<b>-1 611 332</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	401 132 043	404 643 632
Inventarier, verktyg och installationer	7	179 090	105 953
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>401 311 133</b>	<b>404 749 585</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>401 311 133</b>	<b>404 749 585</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163 183	29 345
Övriga fordringar		85 146	76 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		431 532	477 488
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 679 861</b>	<b>583 557</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 537 947	2 978 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 537 947</b>	<b>2 978 433</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 217 808</b>	<b>3 561 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>406 528 941</b>	<b>408 311 575</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		353 943 000	353 943 000
Fond för yttre underhåll		869 700	716 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>354 812 700</b>	<b>354 659 825</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 732 103	-5 967 895
Årets resultat		-1 610 044	-1 611 332
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 342 147</b>	<b>-7 579 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>345 470 553</b>	<b>347 080 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 406 000	59 294 000
Övriga skulder	9	2 300	2 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 408 300</b>	<b>59 296 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 368 000	848 000
Leverantörsskulder		269 689	250 996
Skatteskulder		28 234	74 074
Övriga skulder		59 812	69 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 924 353	692 317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 650 088</b>	<b>1 934 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>406 528 941</b>	<b>408 311 575</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 610 044	-1 611 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 551 252	3 545 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 941 208</b>	<b>1 934 453</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 133 838	-19 312
Förändring av kortfristiga fordringar	37 534	141 174
Förändring av leverantörsskulder	18 693	140 022
Förändring av kortfristiga skulder och deposition	1 176 717	171 350
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 040 314</b>	<b>2 367 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-112 800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-112 800</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 368 000	-1 668 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 368 000</b>	<b>-1 668 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>559 514</b>	<b>699 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 978 433	2 278 746
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 537 947</b>	<b>2 978 433</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

#### Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 927 392	3 927 392
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	198 240	198 240
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	71 649	106 912
Hysesintäkter, lokaler	866 605	842 915
Hysesintäkter, garage	902 512	887 911
Fastighetsskatt, lokaler	92 676	92 676
Övernattningslägenhet	36 058	19 234
Övriga intäkter	62 795	16 025
	<b>6 157 927</b>	<b>6 091 305</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	-323 405	-212 665
Uppvärmning	-427 647	-451 663
Vatten/avlopp	-160 035	-156 790
Försäkringspremier	-54 271	-49 412
Tomträttsavgäld	-1 422 616	-1 422 637
Fastighetsskatt	-184 060	-161 900
IT-kommunikation och TV	-201 579	-197 939
Fastighetsskötsel och städ	-137 129	-113 441
Gemensamhetsanläggningar	-149 210	-201 329
Reparationer	-158 192	-131 093
Övriga driftkostnader	-244 301	-194 537
Markytor/trädgård	-2 896	0
	<b>-3 465 341</b>	<b>-3 293 406</b>

**Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisionsarvoden	-29 718	-38 699
Ekonomisk förvaltning	-141 099	-134 257
Övriga externa kostnader	-24 580	-32 068
Föreningsavgifter	-7 190	0
	<b>-202 587</b>	<b>-205 024</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden	-119 000	-42 696
Sociala avgifter	-29 500	-3 360
	<b>-148 500</b>	<b>-46 056</b>

Summan för arvodet 2021 är lägre för att det låg kvar uppbokad kostnad för detta från tidigare år som 2021 bokades bort.



## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	423 083 000	423 083 000
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>423 083 000</b>	<b>423 083 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-18 439 368	-14 927 779
Årets avskrivningar enligt plan	-3 511 589	-3 511 589
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-21 950 957</b>	<b>-18 439 368</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>401 132 043</b>	<b>404 643 632</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	224 000 000	188 600 000
Mark	187 406 000	149 590 000
	<b>411 406 000</b>	<b>338 190 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	393 000 000	322 000 000
Lokaler	18 406 000	16 190 000
	<b>411 406 000</b>	<b>338 190 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och tomträtt	401 132 043	404 643 632
	<b>401 132 043</b>	<b>404 643 632</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Vid årets början	186 444	186 444
Nyanskaffningar	112 800	0
	<b>299 244</b>	<b>186 444</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-80 491	-46 295
Årets avskrivningar enligt plan	-39 663	-34 196
	<b>-120 154</b>	<b>-80 491</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>179 090</b>	<b>105 953</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 506 000	19 930 000
Stadshypotek	0,620	2026-09-30	19 506 000	19 930 000
Stadshypotek	0,780	2026-12-30	19 762 000	20 282 000
			<b>58 774 000</b>	<b>60 142 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 368 000	848 000

### Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	2 300	2 300
	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 200 000 <b>69 200 000</b>	69 200 000 <b>69 200 000</b>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Urban Sturk  
Ordförande

Sanny Starborg

Daniel Odervång

Anna Johnsson

Göran Engman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 12:22

SENT BY OWNER:

Urban Sturk · 25.04.2023 10:25

DOCUMENT ID:

B1S\_0-HX2

ENVELOPE ID:

S14\_0-HXh-B1S\_0-HX2

DOCUMENT NAME:

230425 ÅR Brf Spegeldammen 2022.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Sven Odervång daniel@brfspegeldammen.se	Signed Authenticated	25.04.2023 11:02 25.04.2023 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/02) IP: 82.209.180.234
2. ANNA JOHANSSON anna@brfspegeldammen.se	Signed Authenticated	25.04.2023 18:51 25.04.2023 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/06) IP: 81.232.37.252
3. Göran Engman goran@brfspegeldammen.se	Signed Authenticated	25.04.2023 19:08 25.04.2023 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/17) IP: 90.225.225.200
4. SANNY STARBORG sanny@brfspegeldammen.se	Signed Authenticated	25.04.2023 20:14 25.04.2023 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/07) IP: 81.232.37.50
5. URBAN STURK urban.sturk@gennaker.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:12 26.04.2023 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/23) IP: 94.191.136.12
6. PER ARNE IVAR ANDERSSON per.andersson@pwc.com	Signed Authenticated	26.04.2023 12:22 26.04.2023 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/31) IP: 84.17.219.58

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed