

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med nyttjanderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bävren 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Östermalmsgatan 65 och Grev Turegatan 72. Huset stod färdigt år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	lägenheter, bostadsrätt	3 984
2	lokaler, hyresrätt	1 036

I föreningens fastighet finns garage med 34 parkeringsplatser för bil, varav 8 med laddplats för elbilar, och 2 parkeringsplatser för permobil. Parkeringsplatser hyrs i första hand ut till medlemmar eller lokalhyresgäster.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av

Åke Strömberg	ledamot	ordförande
Per Sjöholt	ledamot	
Björn G Olofsson	ledamot	
Kerstin Ericsson	ledamot	
Ola Husberg	ledamot	

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 omvaldes samtliga ledamöter samt nyvaldes Magnus Vesterlund som suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

X

VE Ott  


Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg, vald vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Maria Billow, sammankallande, och Hanna Feist .

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1996	Ombyggnad av plan 1 från barndaghem till bostäder.
2007	Installation av ny reglercentral och DUC
2008	Renovering av hiss A
2008	Ombyggnation av tvättstuga, byte av maskiner
2011	Byte av hetvattenpump
2012	Byte/Installation av ventilationsanläggning och avfuktning för poolrummet
2013	Renovering av hiss B
2014/15	Målning utvändigt av fönster
2015	Renovering av duschrum 1 i lokal
2016	Byte av fläktmotorer till ventilationssystemet
2016	Installation av hålkärl och reparationsarbeten i garage
2017	Målning av balkongräcken mm
2017	Byte av belysningsarmatur i garage till LED
2017	Byte av fjärrvärmecentral och reglercentral
2017	Installation av 8 elbilsaddplatser i garage
2018	Renovering av duschrum 2 i lokal
2019	Renovering av pool
2020	Passagesystem

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft ett fortsatt gott och givande samarbete med våra leverantörer och arbetet har väglett av föreningens gemensamma vision, att vidmakthålla ett högkvalitativt och tryggt boende för föreningens medlemmar med god service och långsiktig hållbarhet.

På grund av, under året, rådande pandemi har arbetet i huvudsak bedrivits genom digitala möten/kontakter och ett försiktigare arbete med externa leverantörer. Inga större projekt har genomförts utan i huvudsak är det planerade underhålls och reparationsarbeten och löpande skötsel som har skett. Bland annat har ventilations-kontroll (OVK) och stamspolning utförts för samtliga lägenheter och lokaler.

Ett nytt och mer modernt inpasseringssystem har upphandlats och driftsatts med gott resultat. Det gamla systemet hade inte längre fullt servicestöd och skulle ha inneburit för stor risk att fortsätta med. Det nya systemet inkluderar kamera vid porten och kan användas med app-teknik för de med smarta mobiltelefoner, alternativt användas på samma sätt som det tidigare systemet för de som så önskar.

En omfattande upphandling av ett större nödvändigt underhållsprojekt har också bedrivits under året. Det är garaget som har ett stort behov av en omfattande reparation av bägge planerna samt körramperna. Där har salt och fukt satt sina delvis djupa spår och innan alltför

*X VE OH*  
*lv*  
*10*

stor påverkan på underliggande konstruktioner uppstår behöver det nu åtgärdas. Val av entreprenör kommer att ske i början av 2021 och genomförande är planerat till sommaren 2021.

En av föreningens lokalhyresgäster, Vattenhuset, drabbades i våras av intäktsbortfall i samband med pandemiutbrottet. Då Vattenhuset är en för föreningen ekonomiskt viktig hyresgäst valde föreningen att stötta Vattenhuset genom att efterskänka 50 % av en kvartalshyra. Staten ersatta föreningen sedermera med halva det efterskänkta beloppet.

Då de leverantörer som föreningen haft samarbete med fungerat väl, så har ingen grundlig ny översyn gjorts vad gäller löpande leverantörsavtal. Det får anstå tills en mer stabil situation vad gäller pandemin inträder.

### Verksamhet enligt miljöbalken

Föreningen har enligt miljöbalken skyldighet att säkerställa att ingen verksamhet har negativ miljöpåverkan på omgivande miljö och människors hälsa. För fastigheten har två verksamheter med miljöpåverkan identifierats, - kylanläggning och poolens reningsanläggning. Kylanläggningen sköts enligt ett avtal med kylentreprenör och rapport sänds enligt gällande regler årligen in till kommunens avdelning Miljö- och Hälsa.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. 2 medlemmar har lämnat föreningen och 2 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar 50 st.

### Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 194 200.000 kr, varav bostäder 164.000.000 kr och lokaler 30.200.000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Hysesavtal för lokalerna gäller enligt följande

- QSG Bevakning AB, tom 2023-05-31
- Vattenhuset Fastighets AB, tom 2022-12-31

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Stoft Fastighetsteknik AB.

Fastighetsskötsel och kontinuerlig kontroll av fastigheten sker varje vecka av Energibevakning AB.

### Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2020. I resultatet ingår avskrivningar med 1 227 805 kr. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till 1 163 957 kr.

X VE att  
FR  
h  
B

Totala kassaflödet, beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder, är positivt och uppgår till 1 289 457 kr.

För att säkerställa resurser för framtida underhåll tillämpar föreningen en metod där avsättningar görs på särskilt bankkonto för framtida underhåll. Metoden utgår ifrån planerat underhåll de närmaste 30 åren. De år när underhållskostnaden understigit den genomsnittliga underhållskostnaden påföljande 30 år, görs insättning på särskilt bankkonto med mellanskillnaden. De år när underhållskostnaden överstigit genomsnittet kan om erforderligt, istället göras uttag från bankkontot. Då den 30-åriga underhållsplanen är rullande kommer därmed framtida underhåll att vara säkerställt.

Den planerade genomsnittliga underhållskostnaden per år de närmaste 30 åren uppgick år 2020 till 989 000 kr. Faktiska underhållskostnaden 2020 uppgick till 933 472 kr. Saldot på det särskilda bankkontot för framtida underhåll uppgick vid årets slut till 2 571 010 kr.

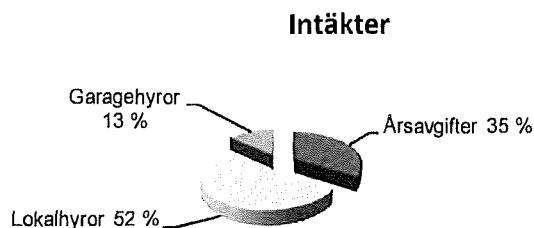
Avgifterna höjdes senast från och med 2012-07-01 med 12,5 procent. Sedan dess uppgår årsavgiften för bostäder till 450 kr per kvm.

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Styrelsen har under året tillsatt en utredning angående status på fastighetens rörsystem. Utredningen som presenterats i april 2021 rekommenderar att ett projekt för stambyte i fastigheten genomförs år 2040. Detta innebär att ett sådant projekt blir tidigarelagt och kommer att från år 2021 ingå i underhållsplanen. Kostnaderna för projektet bedöms överstiga 20 mkr.

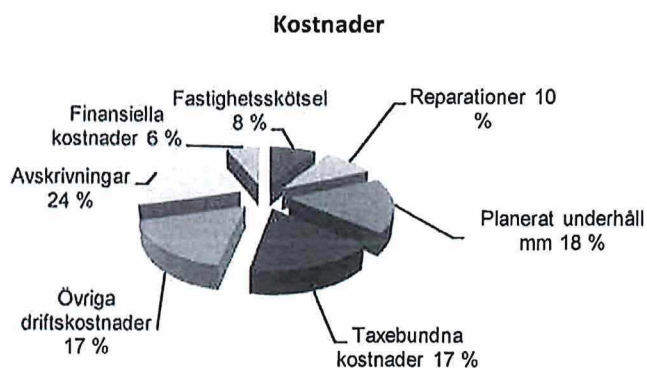
Föreningens banklån uppgår till 34 820 000 kr. Skuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 8 740 kr. Skuldbeloppet per kvadratmeter bostads- och lokalyta uppgår till 6 940 kr.

Intäkter och kostnader fördelar sig enligt följande



X

VE OHA  
P3  
ZOL



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 160	4 696	4603	4596
Resultat efter fin.poster (tkr)	-64	-1 915	-634	-807
Soliditet (%)	73,8 %	73,9 %	74 %	74 %
Kassaflöde* (tkr)	1 289	- 783	- 246	935

\* Beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder.

VE GH  
 TS  
 B

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	3 465 439	-19 058 673	-1 915 088	100 382 333
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering till fond för yttre underhåll			976 000	- 976 000		
Ianspråks- tagande av fond för yttre underhåll			- 2 288 933	2 288 933		
Balanseras i ny räkning				-1 915 088	1 915 088	
Årets resultat					-63 848	-63 848
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	2 152 506	-19 660 828	-63 848	100 318 485

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 19 660 828
Årets resultat	- <u>63 848</u>
	- 19 724 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 933 472
Överföring till fond för yttre underhåll	989 000
Balanseras i ny räkning	- <u>19 780 204</u>
	- 19 724 676

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

x  
VE OH  
FR  
Bl

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 160 399	4 695 789
Övriga rörelseintäkter		8 117	4 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 168 516</b>	<b>4 700 779</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 551 885	-4 665 827
Övriga externa kostnader	4	-55 810	-219 178
Personalkostnader och arvoden		-80 301	-76 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 805	-1 259 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 915 801</b>	<b>-6 221 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252 715</b>	<b>-1 520 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 447	8 322
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		439	1 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 450	-404 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 564</b>	<b>-394 504</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 849</b>	<b>-1 915 088</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 849</b>	<b>-1 915 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 848</b>	<b>-1 915 088</b>

✓

✓  
J  
OH  
H

## Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	131 478 376	132 689 537
Inventarier, maskiner och installationer	6	34 576	51 220
Summa materiella anläggningstillgångar		131 512 952	132 740 757
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		131 512 952	132 740 757
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14	14
Övriga fordringar	7	1 732 169	428 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 386	117 338
Summa kortfristiga fordringar		1 806 569	546 218
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 572 013	2 572 013
Summa kassa och bank		2 572 013	2 572 013
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 378 582	3 118 231
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		135 891 534	135 858 988



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		2 152 506	3 465 439
Summa bundet eget kapital		120 043 161	121 356 094
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 660 828	-19 058 673
Årets resultat		-63 848	-1 915 088
Summa fritt eget kapital		-19 724 676	-20 973 761
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 318 485</b>	<b>100 382 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 820 000	34 820 000
Summa långfristiga skulder		33 820 000	34 820 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 000 000	-
Leverantörsskulder		212 565	258 555
Skatteskulder		90 183	58 021
Övriga skulder		18 521	19 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 780	320 359
Summa kortfristiga skulder		1 753 049	656 655
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 891 534</b>	<b>135 858 988</b>

X

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	% per år	% föregående år
Byggnad		108 369 796	1%	1%
Mark		30 108 385	0%	0%
Skärmtak	2004	456 191	3,33%	3,33%
Fontän	2004	100 807	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Rökgasfläktar	2004	115 869	5,0%	5,0%
Hängrännor	2007	18 340	5,0%	5,0%
Målning trapphus	2005	245 512	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Garage	2005	475 478	Helt avskrivet	6,67%
Lokal	2006	841 412	6,67%	6,67%
Cykelrum	2009	144 885	Helt avskrivet	Helt avskrivet
UV-lampa i pool	2011	22 424	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Ljudisolering	2011	45 354	5,0%	5,0%
Utrymningsskyltar	2011	18 337	10,0%	10,0%
Cecab, pump	2012	143 962	10,0%	10,0%
Hiss	2013	773 750	4,0%	4,0%
		<hr/>		
		141 880 502		
Grundvattenpump	2007	52 887	6,67%	6,67%
Styr/reglerutrustning	2007	103 498	5,0%	5,0%
Porttelefon	2008	226 278	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Tvättutrustning	2008	195 014	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Tryckstyrning ventilation	2008	79 462	10,0%	10,0%
Möbler		72 613	Helt avskrivet	Helt avskrivet
		<hr/>		
		729 752		

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. År 2018 antogs nya stadgar varigenom tidigare föreskrift om avsättning till yttre fond upphävdes.

X

LE  
lu  
OH  
K

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 792 897	1 792 892
Hyror	3 364 663	2 895 459
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 839	7 438
<b>Summa</b>	<b>5 160 399</b>	<b>4 695 789</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	110 620	144 449
Städning	156 309	161 398
Tillsyn, besiktning, kontroller	120 481	53 829
Trädgårdsskötsel	63 453	42 820
Snöröjning	5 519	5 519
Reparationer	501 639	337 459
El	183 991	198 530
Uppvärmning	517 017	524 542
Vatten	100 477	95 699
Sophämtning	85 208	75 985
Försäkringspremie	54 616	48 954
Fastighetsavgift bostäder	55 731	53 703
Fastighetsskatt lokaler	302 000	302 000
Övriga fastighetskostnader	34 309	17 665
Kabel-tv/Bredband/IT	114 395	109 682
Förvaltningsarvode ekonomi	105 616	103 240
Panter och överlåtelse	5 322	5 115
Förvaltningsarvode teknik	83 633	76 534
Övriga externa tjänster	18 077	19 771
	<b>2 618 413</b>	<b>2 376 894</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	2 102 822
Gemensamma utrymmen	11 161	-
Installation passersystem	354 088	-
VA/Sanitet	100 757	-
El	57 658	-
Tak	152 442	-
Fönster	-	37 402
Balkonger	-	53 166
Mark	-	22 644
Garage	257 366	72 899
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 551 885</b>	<b>4 665 827</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	20 807	19 252
Konsultarvode	-	169 097
Revisionarvode	35 003	30 829
<b>Summa</b>	<b>55 810</b>	<b>219 178</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 061 003	109 061 003
-Ombyggnad	2 548 815	2 548 815
-Byggnadsinventarier	162 299	162 299
-Mark	30 108 385	30 108 385
	<u>141 880 502</u>	<u>141 880 502</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 190 965	-7 948 122
-Årets avskrivning enligt plan	-1 211 161	-1 242 843
	<u>-10 402 126</u>	<u>-9 190 965</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>131 478 376</b>	<b>132 689 537</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	70 000 000	70 000 000
Mark	124 200 000	124 200 000
	<u>194 200 000</u>	<u>194 200 000</u>
Bostäder	164 000 000	164 000 000
Lokaler	30 200 000	30 200 000
	<u>194 200 000</u>	<u>194 200 000</u>

#### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	<u>729 752</u>	<u>729 752</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-678 532	-661 889
-Årets avskrivning enligt plan	-16 644	-16 643
	<u>-695 176</u>	<u>-678 532</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 576</b>	<b>51 220</b>

X

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VE", "BO", and "OH".

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	97 110	97 110
Momsfordran	24 653	10 807
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 610 406	320 949
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 732 169</b>	<b>428 866</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	2 572 013	2 572 013
<b>Summa</b>	<b>2 572 013</b>	<b>2 572 013</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2024-06-28	0,75%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2022-04-28	1,55%	11 820 000	-	11 820 000
SEB	2021-09-28	0,41%	1 000 000	-	1 000 000
SEB	2023-09-28	0,48%	12 000 000	-	12 000 000
			<b>34 820 000</b>	-	<b>34 820 000</b>

Varav långfristig del 33 820 000  
Varav kortfristig del 1 000 000

Kommande års planerade amortering -

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
KE  
JA  
AA  
V

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

**Underskrifter**

Stockholm 2021 - 04 - 06



Ake Strömberg  
Ordförande



Per Sjöholt



Björn G Olofsson



Kerstin Eriksson



Ola Husberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 04 - 20



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1  
Org.nr. 716414-2510

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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. 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

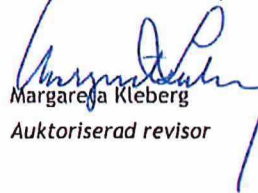
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 20 april 2021



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### **Balansräkning**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### **Noter – tilläggsupplysningar**

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### **Panter och eventalförpliktelser**

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### **Revisionsberättelse**

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.