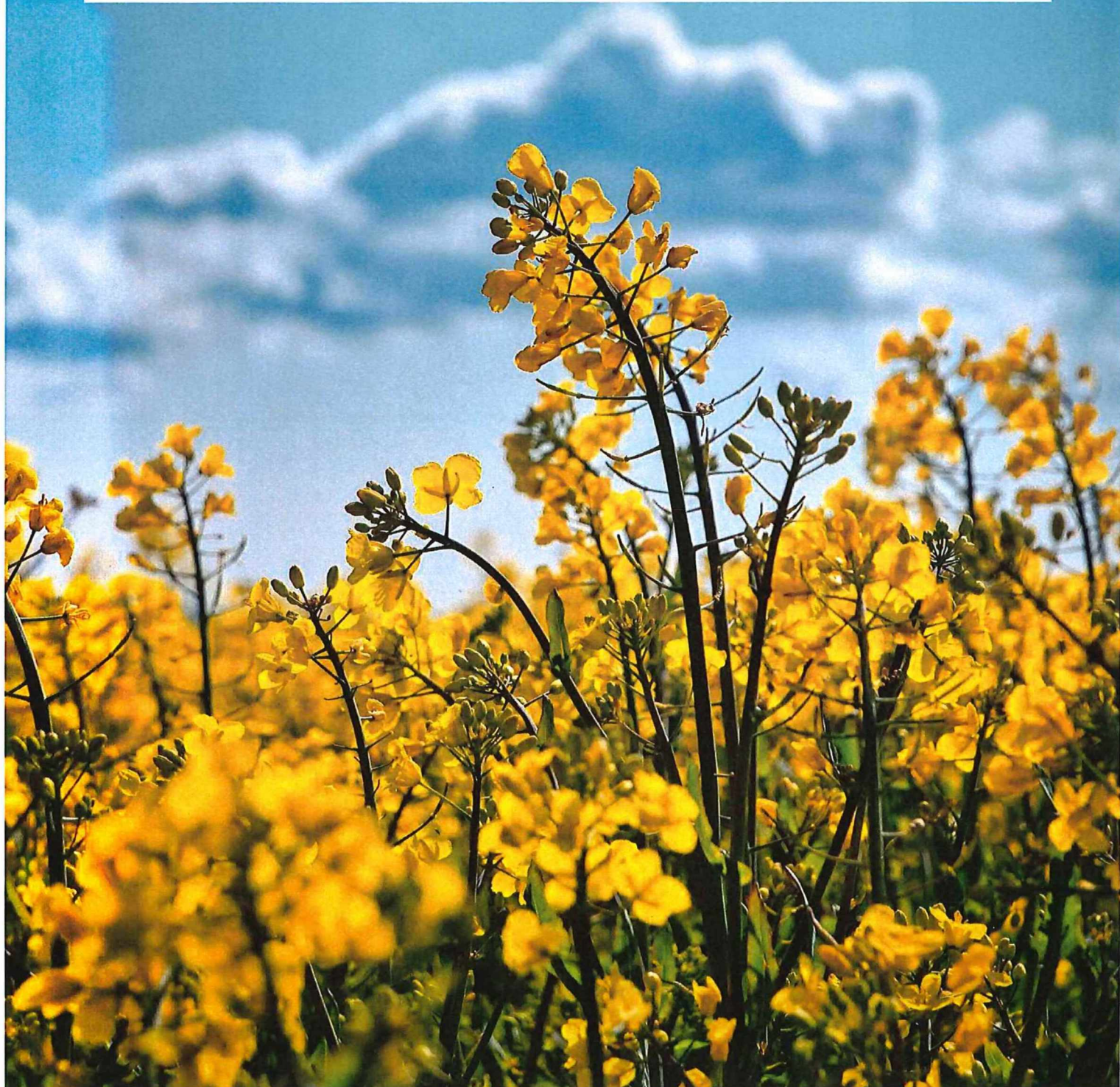


BRF GREV TURE 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

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 2018-11-29 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 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (m ²)
39	Lägenheter, bostadsrätter	3 984
2	Lokaler, hyresrätter	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 2022-05-19.

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av:

Magnus Vesterlund	ledamot, ordförande
Björn G Olofsson	ledamot
Kerstin Ericsson	ledamot
Ola Husberg	ledamot
Jonas Linnér	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 avgick Björn G Olofsson och Kerstin Ericsson, omvaldes Ola Husberg, Jonas Linnér och Magnus Vesterlund, nyvaldes som ordinarie ledamot Per von Wowern. Magnus Vesterlund valdes vid det konstituerande styrelsemötet till ordförande.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg, vald vid ordinarie föreningsstämma.

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

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
2021	Renovering av garage
2021	Byte av takvärmeanläggning
2022	Ombyggnation av sophantering och soprum
2022	Byte av kylanläggning för föreningens lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 började covid-19 pandemin att släppa taget och föreningen har kunnat återgå till normal verksamhet. Arbetet har fortsatt väglett av föreningens vision, att vidmakthålla ett högkvalitativt och tryggt boende för föreningens medlemmar med god service och långsiktig hållbarhet.

Stockholm Stad har beslutat att matavfallssortering är obligatorisk från och med den 1 januari 2023. För att möta de krav som ställts av Stockholms Stad har sopnedkassen i A- respektive B-huset stängts och B-husets soprum har byggts om så att all sophantering kan hanteras på ett och samma ställe. Det tidigare soprummet i A-huset har samtidigt gjorts om till ett barnvagnsrum.

Under året har föreningen bytt ut de maskiner som ger kyla till föreningens uthyrda lokaler. Maskinerna var gamla och det har funnits ett stort behov av att byta ut dem. Projektet kunde genomföras enligt budget.

En annan aktivitet av betydelse var den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK-besiktningen) och framtagande av en ny energideklaration. Båda dessa aktiviteter är lagstadgade och styrs av Boverket. OVK:n påbörjades redan under 2020 och har försenats på grund av covid-19 pandemin. Arbetet med att få OVK:n godkänd har fortsatt under 2022.

Styrelsen har under året haft ett fortsatt gott och givande samarbete med föreningens leverantörer och med hyresgästerna Vattenhuset och QSG.

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 – lokalernas kylanläggning och poolens reningsanläggning. Kylanläggningen sköts enligt ett avtal med en kylentreprenör och rapport sänds enligt gällande regler årligen till kommunens avdelning Miljö- och Hälsa.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 52 medlemmar. Under året har 3 medlemmar lämnat och 4 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen därmed 53 medlemmar.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 270,6 mkr, varav bostäder 234 mkr och lokaler 36,6 mkr.

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

Hyesavtal för lokalerna gäller enligt följande

- QSG Bevakning AB, till och med 2024-05-31
- Vattenhuset Fastighets AB, till och med 2025-12-31

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Stoff Fastighetsteknik AB.

Fastighetsskötsel och kontinuerlig kontroll av fastigheten har skötts av Energibevakning AB.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022 på 1 025 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 144 tkr. Exklusive avskrivningar är resultatet positivt, 119 tkr.

Det totala kassaflödet, beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder exklusive banklån, är positivt och uppgår till 578 tkr.

För att säkerställa resurser för framtida underhåll tillämpar föreningen en metod där avsättningar görs på särskilt bankkonto för framtida underhåll eller att föreningens lån amorteras. Metoden utgår ifrån planerat underhåll de närmaste 30 åren. De år när innevarande års underhållskostnad understigit den genomsnittliga underhållskostnaden påföljande 30 år, görs insättning på särskilt bankkonto med mellanskillnaden alternativt sker en amortering på föreningens lån. De år när underhållskostnaden överstigit genomsnittet kan om erforderligt, istället uttag göras från bankkontot alternativt att belåningen ökas men maximalt till det belopp som anges i stämmans riktlinjer för styrelsen. 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 2022 till 2 123 tkr (1 866 tkr). Ökningen jämfört med föregående år beror på stigande underhållskostnader i spåren av den höga inflationen. Den faktiska underhållskostnaden för 2022 uppgick till 1 528 tkr.

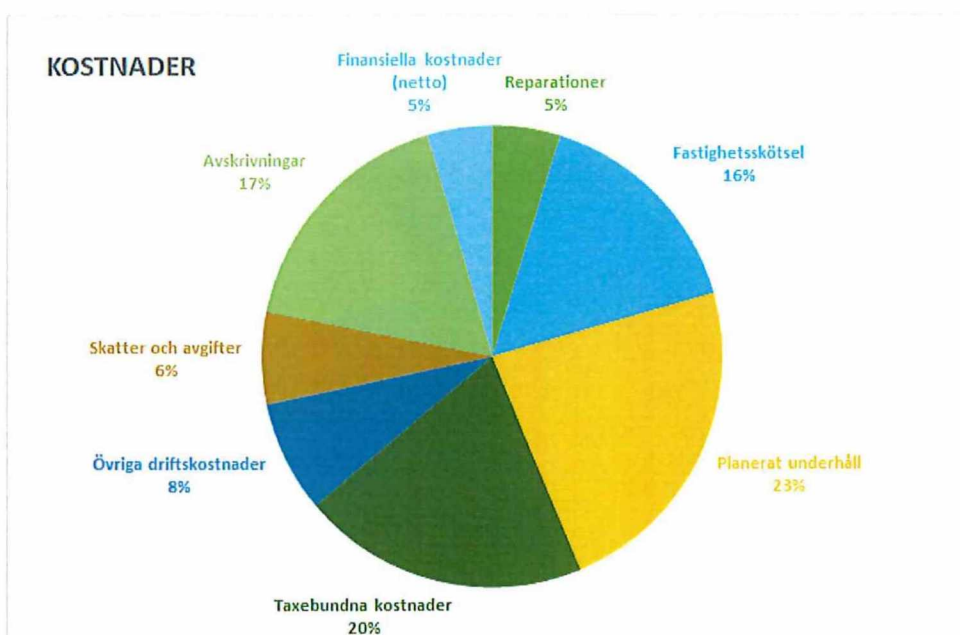
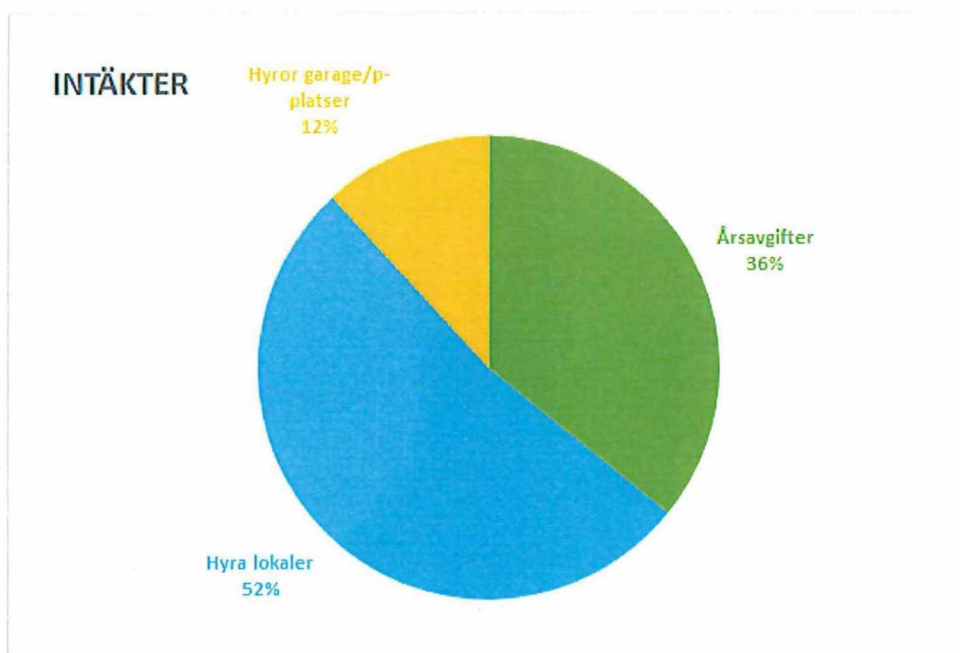
Avgifterna höjdes från och med första januari 2022 med 11,1%.

I början av 2023 beslutade styrelsen om att höja avgifterna med 12% med effekt per den 1 april 2023. Årsavgiften efter denna höjning uppgår till 560 kr per kvadratmeter.

Under året har föreningen amorterat 1 miljon kr på skulden och föreningens banklån uppgår nu till 33 820 000 kr.

Skuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 8 489 kr och 6 310 kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Nettoskuldbeloppet som definieras som föreningens banklån minus behållning på egna bankkonton och klientmedel hos Fastighetsägarna uppgår till 31 070 144 kr. Nettoskuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 7 799 kr och 4 924 kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta.

Intäkter och kostnader fördelar sig enligt följande:



x
OK
B
X

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 552	5 140	5 160	4 696	4 603
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 025	-3 282	-64	-1 915	-634
Soliditet (%)	72,7%	73,1%	73,9%	73,9%	74%
Kassaflöde* (tkr)	578	-2 011	1 289	-783	-246

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifte	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	2 208 034	-19 780 204	-3 281 525	97 036 960
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 866 000	-1 866 000		
Landspråkstagande av fond för yttre underhåll			-4 046 582	4 046 582		
Balanseras i ny räkning				-3 281 525	3 281 525	
Året resultat					-1 025 068	-1 025 068
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	27 452	-20 881 146	-1 025 068	96 011 893

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Balanserat resultat	-20 881 146
Årets resultat	-1 025 068
Totalt	-21 906 214
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (Baserad på underhållsplan)	2 123 000
- uttag ur yttre fond	-1 527 916
- i ny räkning överföres	-22 501 298
Summa	-21 906 214

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 552 257	5 140 149
Övriga rörelseintäkter		27 018	10 366
Summa rörelseintäkter		<u>5 579 275</u>	<u>5 150 515</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 024 455	-6 818 647
Övriga externa kostnader	5	-42 410	-55 239
Personalkostnader och arvoden	4	-93 266	-84 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 143 984	-1 164 098
Summa rörelsekostnader		<u>-6 304 115</u>	<u>-8 122 732</u>
Rörelseresultat		<u>-724 840</u>	<u>-2 972 217</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	9 897
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 287	2 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 514	-321 435
Summa finansiella poster		<u>-300 227</u>	<u>-309 308</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 025 067</u>	<u>-3 281 525</u>
Resultat före skatt		<u>-1 025 067</u>	<u>-3 281 525</u>
Årets resultat		<u>-1 025 068</u>	<u>-3 281 525</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	129 184 150	130 322 962
Inventarier, maskiner och installationer	7	20 720	25 892
Summa materiella anläggningstillgångar		129 204 870	130 348 854
Summa anläggningstillgångar		129 204 870	130 348 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 317	1 190
Övriga fordringar	8	1 009 771	471 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 111	75 872
Summa kortfristiga fordringar		1 122 199	548 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 805 341	1 800 010
Summa kassa och bank		1 805 341	1 800 010
Summa omsättningstillgångar		2 927 540	2 348 388
SUMMA TILLGÅNGAR		132 132 410	132 697 242

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark at the top right and several scribbles at the bottom right.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		27 452	2 208 034
Summa bundet eget kapital		117 918 107	120 098 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 881 146	-19 780 204
Årets resultat		-1 025 068	-3 281 525
Summa fritt eget kapital		-21 906 214	-23 061 729
Summa eget kapital		96 011 893	97 036 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	22 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	23 820 000	12 820 000
Leverantörsskulder		933 756	314 589
Skatteskulder		64 529	32 322
Övriga skulder		55 574	85 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 246 658	407 881
Summa kortfristiga skulder		26 120 517	13 660 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 132 410	132 697 242

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 20,6 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%
		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
		729 752		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 986 503	1 792 895
Hyror lokaler	2 904 921	2 773 970
Hyror garage/p-plats	657 700	568 533
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 133	4 751
Summa	5 552 257	5 140 149

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	291 196	112 286
Städning	135 099	164 586
Tillsyn, besiktning, kontroller	220 588	14 994
Trädgårdsskötsel	83 228	47 378
Snöröjning	26 541	47 343
Sotning	-	7 290
Reparationer	315 900	467 004
El	446 732	251 990
Uppvärmning	586 477	599 570
Vatten	166 389	107 582
Sophämtning	132 265	97 031
Försäkringspremie	59 405	57 071
Fastighetsavgift bostäder	59 241	56 901
Fastighetsskatt lokaler	366 000	302 000
Övriga fastighetskostnader	33 153	30 859
Kabel-tv/Bredband/IT	121 644	116 987
Förvaltningsarvode ekonomi	117 012	111 070
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 387	1 129
Panter och överlåtelser	3 926	4 144
Förvaltningsarvode teknik	105 400	79 800
Teknisk förvaltning utöver avtal	181 344	51 284
Juridiska åtgärder	15 822	31 061
Övriga externa tjänster	12 790	12 705
	3 496 539	2 772 065
Underhåll		
Lokaler	1 252 291	514 572
Gemensamma utrymmen	275 625	20 035
Värme	-	11 959
Ventilation	-	174 039
Lås	-	719
Tak	-	240 394
Fasader	-	-
Mark	-	11 468
Garage	-	3 073 396
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 024 455	6 818 647

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	73 952	71 400
Sociala kostnader	19 314	13 348
	<u>93 266</u>	<u>84 748</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	10 056	18 395
Revisionarvode	32 354	36 844
Summa	<u>42 410</u>	<u>55 239</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
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	-11 557 540	-10 402 126
-Årets avskrivning enligt plan	-1 138 812	-1 155 414
	<u>-12 696 352</u>	<u>-11 557 540</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>129 184 150</u>	<u>130 322 962</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	89 400 000	70 000 000
Mark	181 200 000	124 200 000
	<u>270 600 000</u>	<u>194 200 000</u>
Bostäder	234 000 000	164 000 000
Lokaler	36 600 000	30 200 000
	<u>270 600 000</u>	<u>194 200 000</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	<u>729 752</u>	<u>729 752</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-703 860	-695 176
-Årets avskrivning enligt plan	-5 172	-8 684
	<u>-709 032</u>	<u>-703 860</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 720	25 892

Not 8 Övriga fordringar

	2022	2021
Fodran hos leverantör	-	2 017
Skattekonto	66 256	98 238
Momsfordran	-	-67 170
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	943 515	371 061
Redovisat värde vid årets slut	1 009 771	404 146

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Handelsbanken	1 805 341	1 800 010
Summa	1 805 341	1 800 010

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2024-06-28	0,75%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2023-04-28	2,87%	11 820 000	-	11 820 000
SEB			-	-	1 000 000
SEB	2023-09-28	0,48%	12 000 000	-	12 000 000
			33 820 000	-	34 820 000
Varav långfristig del			10 000 000		22 000 000
Varav kortfristig del			23 820 000		12 820 000
Kommande års planerade amortering			-		-
			33 820 000		34 820 000

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med april 2023 har årsavgifterna höjts med 12%

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

Stockholm 2023-04-04

Magnus Vesterlund

Jonas Linner

Ola Husberg

Per Von Wowern

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-27

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022 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 revisionssed 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:

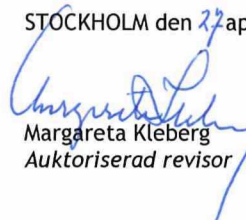
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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 27 april 2023



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.

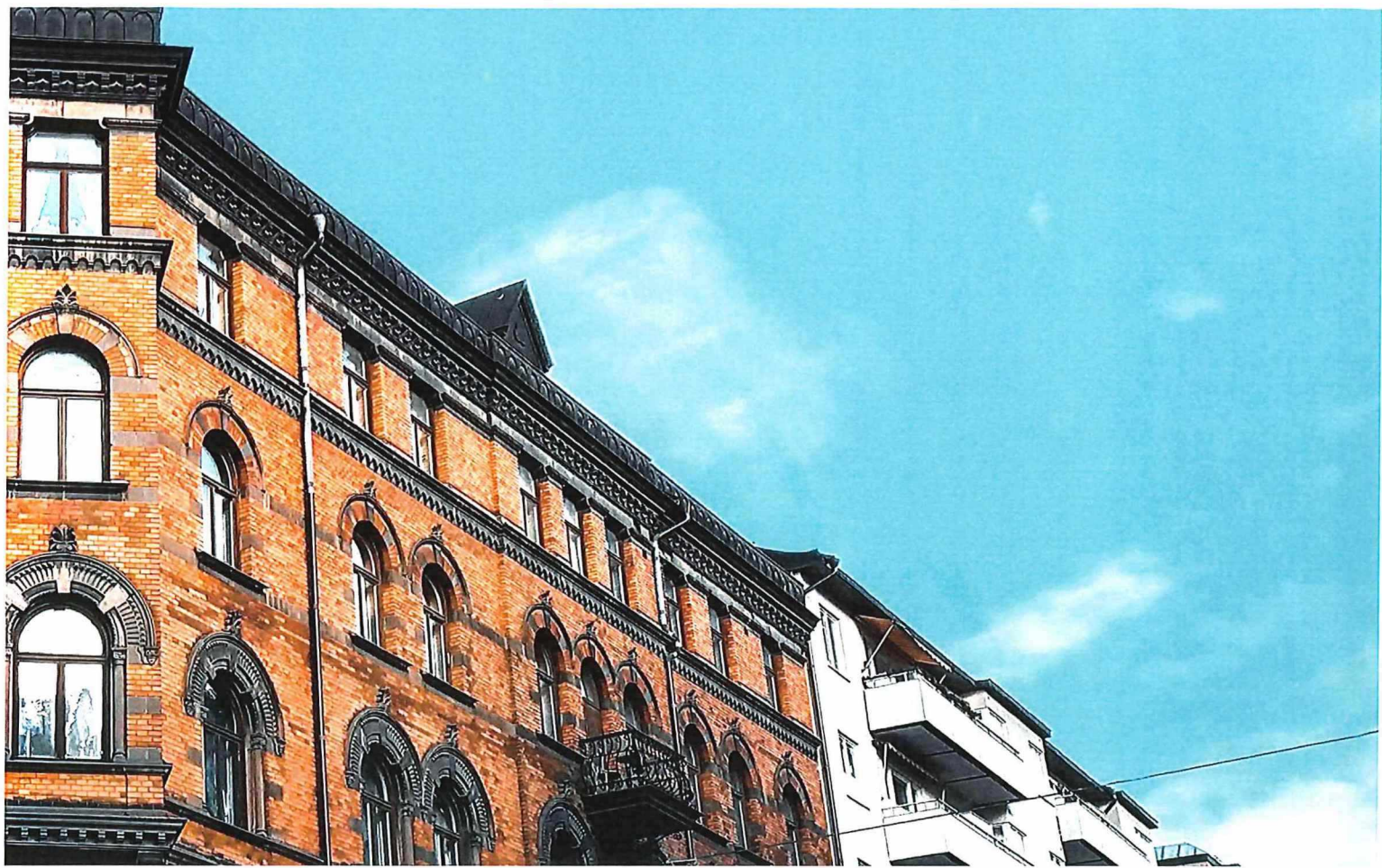
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet 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 bilägs årsredovisningen.