Årsredovisning för

Brf Grev Ture 1

716414-2510

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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 Bävern 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 2021-05-27. I anledning av Corona-pandemin genomfördes stämman genom poströstning. Någon fysisk stämma där medlemmarna kan närvara personligen har inte hållits.

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av

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

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-27 avgick Åke Strömberg och Per Sjöhult, omvaldes Björn Olofsson, Ola Husberg och Kerstin Ericsson, nyvaldes som ordinarie ledamöter Magnus Vesterlund och Jonas Linnér. 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 15 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 elbilsladdplatser i garage
2018	Renovering av duschrum 2 i lokal
2019	Renovering av pool
2020	Passagesystem
2021	Renovering av garage
2021	Byte av takvärmeanläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2021 kom liksom året innan att präglas av den pågående covid-19-pandemin. Styrelsen har trots detta genomfört en rad större projekt. Arbetet har fortsatt vägletts av föreningens vision, att vidmakthålla ett högkvalitativt och tryggt boende för föreningens medlemmar med god service och långsiktig hållbarhet.

Det allra största projektet som genomfördes under året var renovering av garaget. Projektet utfördes på grund av skador på betong och befintliga bjälklag samt då bjälklagen inte uppfyllde moderna tekniska krav avseende tätskikt. Trots projektets storlek genomfördes det enligt tidplan och 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 den pågående pandemin. Merparten av arbetet kunde genomföras men aktiviteten blev inte helt avslutad under 2021.

Vintern 2020/21 drabbades fastigheten av stora isbildningar från taket. Vid en genomgång av takvärmeanläggningen upptäcktes så pass stora fel att anläggningen behövde bytas ut, vilket genomfördes under slutet av året.

Styrelsen har under året haft ett fortsatt gott och givande samarbete med våra 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, - 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 4 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar 52 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.

Hyresavtal 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 2021. I resultatet ingår avskrivningar med 1 164 098 kr. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till -2 117 427 kr. Det höga negativa resultatet beror på att under året har garaget i fastigheten renoverats. Kostnaden år 2021 för det projektet uppgick till 3 121 000 kr.

Totala kassaflödet, beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder exklusive banklån, är negativt och uppgår till -2 011 348 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.

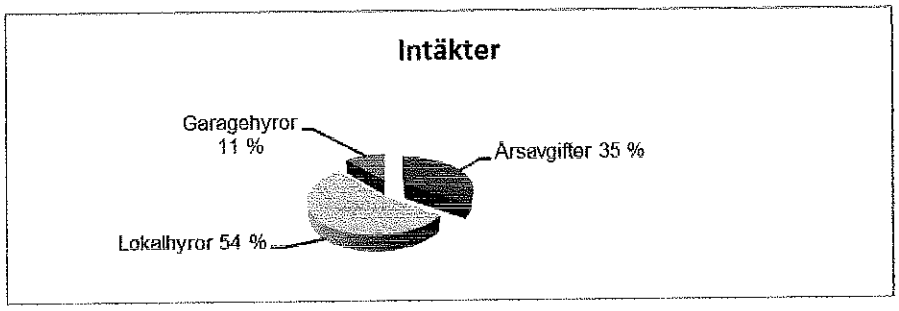
Den planerade genomsnittliga underhållskostnaden per år de närmaste 30 åren uppgick år 2021 till 1 866 000 kr. Den jämfört med föregående år kraftiga ökningen av genomsnittlig underhållskostnad de närmaste 30 åren beror på att kostnaderna för stambyte år 2040 nu tagits in i underhållsplanen. Faktiska underhållskostnaden 2021 uppgick till 4 046 582 kr. Saldot på det särskilda bankkontot för framtida underhåll uppgick vid årets slut till 1 800 010 kr.

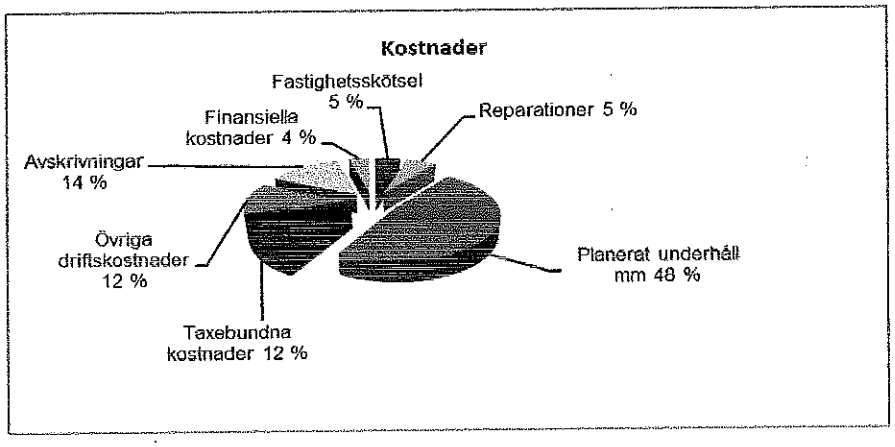
Avgifterna höjdes senast från och med 2012-07-01 med 12,5 procent. Sedan dess har årsavgiften för bostäder uppgått till 450 kr per kvm.

Under året har beslut tagits att från och med år 2022 höja årsavgiften med 11.1 % till 500 kr per kvm.

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





Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5140	5 160	4 696	4603	4596
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 282	-64	-1 915	-634	-807
Soliditet (%)	73,1 %	73,8 %	73,9 %	74 %	74 %
Kassaflöde* (tkr)	- 2 011	1 289	- 783	- 246	935

* 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	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	2 152 506	-19 660 828	-63 848	100 318 485
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering till fond för yttre underhåll			989 000	- 989 000		
Ianspråks-tagande av fond för yttre underhåll			- 933 472	933 472		
Balanseras i ny räkning				-63 848	63 848	
Årets resultat					-3 281 525	-3 281 524
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	2 208 034	-19 780 204	-3 281 525	97 036 961

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 19 780 204
Årets resultat	- 3 281 524
	- 23 061 728

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 4 046 582
Överföring till fond för yttre underhåll	1 866 000
Balanseras i ny räkning	- 20 881 146
	- 23 061 728

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 140 149	5 160 399
Övriga rörelseintäkter		10 366	8 117
Summa rörelseintäkter		5 150 515	5 168 516
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 818 647	-3 551 885
Övriga externa kostnader	5	-55 239	-55 810
Personalkostnader och arvoden	4	-84 748	-80 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164 098	-1 227 805
Summa rörelsekostnader		-8 122 732	-4 915 801
Rörelseresultat		-2 972 217	252 715
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 897	9 447
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 230	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 435	-326 450
Summa finansiella poster		-309 308	-316 564
Resultat efter finansiella poster		-3 281 525	-63 849
Resultat före skatt		-3 281 525	-63 849
Årets resultat		-3 281 525	-63 848

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	130 322 962	131 478 376
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	25 892	34 576
Summa materiella anläggningstillgångar		130 348 854	131 512 952
Summa anläggningstillgångar		130 348 854	131 512 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 190	14
Övriga fordringar	*8*	471 316	1 732 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 872	74 386
Summa kortfristiga fordringar		548 378	1 806 569
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 800 010	2 572 013
Summa kassa och bank		1 800 010	2 572 013
Summa omsättningstillgångar		2 348 388	4 378 582
SUMMA TILLGÅNGAR		132 697 242	135 891 534

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		2 208 034	2 152 506
Summa bundet eget kapital		120 098 689	120 043 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 780 204	-19 660 828
Årets resultat		-3 281 525	-63 848
Summa fritt eget kapital		-23 061 729	-19 724 676
Summa eget kapital		97 036 960	100 318 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	22 000 000	33 820 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	33 820 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	*10*	12 820 000	1 000 000
Leverantörsskulder		314 589	212 565
Skatteskulder		32 322	90 183
Övriga skulder		85 490	18 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 881	431 780
Summa kortfristiga skulder		13 660 282	1 753 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 697 242	135 891 534

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		

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

	2021	*2020*
Årsavgifter	1 792 895	1 792 897
Hyror	3 342 503	3 364 663
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 751	2 839
Summa	**5 140 149**	**5 160 399**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	*2020*
Drift		
Fastighetsskötsel	112 286	110 620
Städning	164 586	156 309
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 994	120 481
Trädgårdsskötsel	47 378	63 453
Snöröjning	47 343	5 519
Sotning	7 290	
Reparationer	467 004	501 639
El	251 990	183 991
Uppvärmning	599 570	517 017
Vatten	107 582	100 477
Sophämtning	97 031	85 208
Försäkringspremie	57 071	54 616
Fastighetsavgift bostäder	56 901	55 731
Fastighetsskatt lokaler	302 000	302 000
Övriga fastighetskostnader	30 859	34 309
Kabel-tv/Bredband/IT	116 987	114 395
Förvaltningsarvode ekonomi	111 070	105 616
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 129	
Panter och överlåtelser	4 144	5 322
Förvaltningsarvode teknik	79 800	83 633
Teknisk förvaltning utöver avtal	51 284	
Juridiska åtgärder	31 061	
Övriga externa tjänster	12 705	18 077
	2 772 065	2 618 413
Underhåll		
Lokaler	362 547	
Gemensamma utrymmen	20 035	11 161
Installation passersystem		354 088
VA/Sanitet		100 757
Värme	11 959	
Ventilation	174 039	
El		57 658
Lås	719	
Tak	240 394	152 442
Mark	11 468	
Garage	3 073 395	257 366
Övrigt	152 026	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**6 818 647**	**3 551 885**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	*2020*
Styrelsearvode	71 400	70 950
Sociala kostnader	13 348	9 351
	84 748	**80 301**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	*2020*
Porto / Telefon	18 395	20 807
Revisionarvode	36 844	35 003
Summa	**55 239**	**55 810**

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
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
	141 880 502	141 880 502
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 402 126	-9 190 965
-Årets avskrivning enligt plan	-1 155 414	-1 211 161
	-11 557 540	-10 402 126
Redovisat värde vid årets slut	**130 322 962**	**131 478 376**
Taxeringsvärde		
Byggnader	70 000 000	70 000 000
Mark	124 200 000	124 200 000
	194 200 000	194 200 000
Bostäder	164 000 000	164 000 000
Lokaler	30 200 000	30 200 000
	194 200 000	194 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	729 752	729 752
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-695 176	-678 532
-Årets avskrivning enligt plan	-8 684	-16 644
	-703 860	-695 176
Redovisat värde vid årets slut	**25 892**	**34 576**

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fodran hos leverantör	2 017	
Skattekonto	98 238	97 110
Momsfordran		24 653
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	371 061	1 610 406
Redovisat värde vid årets slut	**471 316**	**1 732 169**

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	*2020-12-31*
Handelsbanken	1 800 010	2 572 013
Summa	**1 800 010**	**2 572 013**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2021-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2020-12-31*
SEB		0,75%	10 000 000	-	10 000 000
SEB		1,55%	11 820 000	-	11 820 000
SEB		0,35%	1 000 000	-	1 000 000
SEB		0,48%	12 000 000	-	12 000 000
			34 820 000	**-**	**34 820 000**

Varav långfristig del	22 020 000
Varav kortfristig del	12 820 000
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 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	**43 000 000**	**43 000 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med januari 2022 har årsavgiften höjts till 500 kr per kvm.

Underskrifter

Stockholm 2022 - 04 - 05

Magnus Vesterlund
Ordförande

Kerstin Ericsson

Björn G Olofsson

Jonas Linner

Ola Husberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 04 - 22

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 2021.

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 2021 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 2021 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 22 april 2022

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Margareta Kleberg
BDO Mälardalen AB
Box 6343
102 35 Stockholm

STOCKHOLM den

Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 det räkenskapsår som avslutas 2021-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2021-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter

Magnus Vesterlund

Ola Husberg

Björn G Olofsson

Jonas Linnér

Kerstin Ericsson