

# Årsredovisning 2020

BRF GREVGATAN 21

769603-7550



## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GREVGATAN 21

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### INNEHÅLL:

### SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Noter                  | 12 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.                                                                                                                  |
| RESULTATRÄKNING        | I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.                                                                                     |
| BALANSRÄKNING          | Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.                                                     |
| NOTER                  | I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem. |

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-10 hos Bolagsverket. Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Valfisken 20 förvärvades år 2000.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### Fakta om fastigheten

Fastigheterna byggdes 1896 och består av två flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadernas totala lägenhetsyta uppgår till 1 312 kvadratmeter.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 7

2 rok: 12

3 rok: 2

4 rok: 1

5 rok: 1

### Styrelsens sammansättning

Per Gislén (ordf.)  
Fredrik Sundberg (kassör)  
Cecilia Nylund (ledamot)  
Andreas Holmbom (ledamot)  
Peter Fronda (ledamot)  
Johanna Sundberg (suppl.)

### Arvode

Inget styrelsearvode betalas ut.

### Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit tre protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Nabo (bytt namn från Conzignus)  
Teknisk förvaltning sköter föreningen själv.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam via Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Revisorer

Rävisor AB (ord. extern)

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 juni 2020.

### Ekonomi

Det underliggande kassaflödet i föreningen bedöms som gott och amortering av lån fortgår sedan 2011. Under 2015-16 gjordes ett antal större engångsamorteringar.

Styrelsen har som ambition att inga ytterligare lån skall upptas och att skuldsättningen löpande skall sänkas. Investeringar skall göras i mån av utrymme inom nuvarande kassa/kassaflöden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet har löpt på enligt plan. Entrématta installerades våren 2020 samt ny tvättmaskin och torkskåp under hösten 2020.

### Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga.

### Utförda underhåll

| Utförd åtgärd          | År      | Kommentar                                                                          |
|------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Mattor trapphusentré   | 2020    | Gatuhuset, dekorativa                                                              |
| Tvättstuga             | 2020    | Ny tvättmaskin och torkskåp                                                        |
| Elöppnade portar       | 2018    | Automatiska öppnare installerades på ytterdörrar mot mellangården                  |
| Trapphusrenovering     | 2018    | Tre våningsplan stensattes till ursprunglig golvbeläggning i stil med övriga huset |
| Trapphusrenovering     | 2017    | Målning, dekoration, golv, lister, armaturer, hiss och radiatorskydd               |
| Trefas till gårdshuset | 2016    | Framdragning till gårdshusets källare                                              |
| Tak och tak stommar    | 2015-16 | Delar av spont och bjälkar, ventilation, ny takläggning                            |
| Bredband               | 2015    | Ownit                                                                              |
| Takaltaner             | 2014    | Renovering av yt- och tätskikt                                                     |
| Taksäkerhet            | 2012    | Taksäkerhetsanordningar, snörasskydd och elslingor                                 |
| Postboxar              | 2011    | Nya postboxar i entréer                                                            |

|                                                           |           |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| Putsning av fasad                                         | 2011      | Sidofasad mot Grevgatan 23                                           |
| Gårdsarmatur                                              | 2010      | Tidsenliga lyktor                                                    |
| Målning yttertak                                          | 2009      | Svart skyddsfärg                                                     |
| Nya ytterportar                                           | 2008      | Efter originalritningar, linoljefärg                                 |
| Renovering av fönster                                     | 2008-2009 | Yttre bågar och foder, linoljefärg                                   |
| Putsning av fasad                                         | 2008-2009 | Samtliga huvudfasader, kalkputs                                      |
| Nya balkonger                                             | 2008-2009 | Samtliga medlemslägenheter utom en, Brf byggde även till hyresrätten |
| Nya lägenhetsdörrar                                       | 2007      | Säkerhet, enlighet och ljudisolering                                 |
| Nytt gårdsbjälklag                                        | 2006      | Omläggning av markplattor                                            |
| Byte värmecentral och radiatorventiler i hela fastigheten | 2005      | Syfte att sänka Brfs värmekostnader med ca 20%                       |
| Inredning råvind                                          | 2003-2004 | Avser gårdshus                                                       |
| Rörstambyte                                               | 2002-2003 | Nya stammar i hela fastigheten, nya badrum                           |

#### **Planerade underhåll**

| <b>Planerad åtgärd</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                          |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------|
| Gårdsrenovering        | 2021-22   | Uppgradering av gårdsmiljö och uteplatser |

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020       | 2019       | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 950 844    | 950 844    | 950 844    | 950 844    |
| Resultat efter fin. poster            | -118 999   | -166 411   | -16 562    | -1 078 118 |
| Soliditet, %                          | 69         | 68         | 68         | 68         |
| Yttre fond                            | 845 855    | 980 854    | 1 109 398  | 1 007 998  |
| Taxeringsvärde                        | 46 600 000 | 46 600 000 | 33 800 000 | 33 800 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 1 312      | 1 312      | 1 312      | 1 312      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 696        | 696        | 696        | 696        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 5 614      | 5 690      | 5 766      | 5 843      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,91       | 0,98       | 0,99       | 1,02       |
| Belåningsgrad, %                      | 31,62      | 31,83      | 32,03      | 32,24      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                         | 2019-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser                | 17 716 036        | -                             | -                        | 17 716 036        |
| Upplåtelseavgifter      | 4 813 377         | -                             | -                        | 4 813 377         |
| Fond, yttre underhåll   | 980 854           | -                             | -134 999                 | 845 855           |
| Direkt kapitaltillskott | 265 343           | -                             | 236 875                  | 502 218           |
| Balanserat resultat     | -7 071 012        | -166 411                      | 134 999                  | -7 102 424        |
| Årets resultat          | -166 411          | 166 411                       | -118 999                 | -118 999          |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>16 538 187</b> | <b>0</b>                      | <b>117 876</b>           | <b>16 656 063</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 102 424        |
| Årets resultat      | -118 999          |
| Totalt              | <b>-7 221 423</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 139 800           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -289 035          |
| Balanseras i ny räkning              | -7 072 188        |
|                                      | <b>-7 221 423</b> |

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



# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 950 844                    | 950 844                    |
| Rörelseintäkter                                   |     | 3                          | 3 594                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>950 847</b>             | <b>954 438</b>             |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -749 548                   | -792 643                   |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -87 397                    | -93 989                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -165 793                   | -160 704                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 002 738</b>          | <b>-1 047 336</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-51 891</b>             | <b>-92 898</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -67 108                    | -73 513                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-67 108</b>             | <b>-73 513</b>             |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-118 999</b>            | <b>-166 411</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-118 999</b>            | <b>-166 411</b>            |

# Balansräkning

|                                                | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10  | 23 297 108        | 23 457 812        |
| Maskiner och inventarier                       | 11  | 82 193            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>23 379 301</b> | <b>23 457 812</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12  | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>23 382 101</b> | <b>23 460 612</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 3 564             | 15 538            |
| Övriga fordringar                              | 13  | 101               | 101               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 51 479            | 22 910            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>55 144</b>     | <b>38 549</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |     | 779 474           | 703 638           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>779 474</b>    | <b>703 638</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>834 618</b>    | <b>742 187</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>24 216 719</b> | <b>24 202 799</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 23 031 631        | 22 794 756        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 845 855           | 980 854           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>23 877 486</b> | <b>23 775 610</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -7 102 424        | -7 071 012        |
| Årets resultat                               |     | -118 999          | -166 411          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 221 423</b> | <b>-7 237 423</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>16 656 063</b> | <b>16 538 187</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 7 015 620         | 7 365 620         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>7 015 620</b>  | <b>7 365 620</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 350 000           | 100 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 47 916            | 64 363            |
| Skatteskulder                                |     | 1 220             | 2 698             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1 676            | -60               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 147 576           | 131 991           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>545 036</b>    | <b>298 992</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>24 216 719</b> | <b>24 202 799</b> |

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020           | 2019           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkt kabel-tv   | 37 260         | 37 260         |
| Årsavgifter, bostäder  | 913 584        | 913 584        |
| Övriga intäkter        | 3              | 3 594          |
| <b>Summa</b>           | <b>950 847</b> | <b>954 438</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020          | 2019          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Besiktningkostnader      | 2 365         | 0             |
| Hiss serviceavtal        | 6 232         | 12 914        |
| Service värmeanläggning  | 3 193         | 3 262         |
| Städning                 | 7 800         | 1 800         |
| Trädgård och blommor     | 1 045         | 0             |
| Ventilationskontroll OVK | 0             | 1 875         |
| <b>Summa</b>             | <b>20 635</b> | <b>19 851</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020          | 2019           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Reparationer        | 84 852        | 124 382        |
| <b>Summa</b>        | <b>84 852</b> | <b>124 382</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020           | 2019           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Trapphusrenovering         | 52 160         | 0              |
| Takaltan                   | 236 875        | 265 343        |
| Taksäkerhet                | 0              | 9 456          |
| <b>Summa</b>               | <b>289 035</b> | <b>274 799</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020           | 2019           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 24 331         | 33 188         |
| Sophämtning                 | 49 873         | 45 329         |
| Uppvärmning                 | 201 907        | 217 694        |
| Vatten                      | 23 021         | 21 928         |
| <b>Summa</b>                | <b>299 132</b> | <b>318 139</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grevgatan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Byggnad                  | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar  | 2-5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

*Handwritten notes:*  
m  
an  
ff  
ff  
ff

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020          | 2019          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 18 629        | 16 839        |
| Fastighetsskatt               | 30 193        | 31 671        |
| Kabel-TV                      | 7 072         | 6 962         |
| <b>Summa</b>                  | <b>55 894</b> | <b>55 472</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020          | 2019          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning    | 37 408        | 36 280        |
| Bankkostnader                   | 1 029         | 2 681         |
| Datakommunikation               | 35 685        | 35 662        |
| Extradebitering förvaltn.       | 372           | 5 243         |
| Postbefordran                   | 135           | 126           |
| Revisionsarvoden                | 9 500         | 9 375         |
| Trivselåtgärder                 | 191           | 0             |
| Övr förvaltningskostnader       | 3 078         | 1 862         |
| Övriga externa kostnader        | 0             | 2 760         |
| <b>Summa</b>                    | <b>87 397</b> | <b>93 989</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 67 108        | 73 393        |
| Övriga räntekostnader                               | 0             | 120           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>67 108</b> | <b>73 513</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde     | 26 194 312        | 26 194 312        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | <b>26 194 312</b> | <b>26 194 312</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning           | -2 736 500        | -2 575 796        |
| Årets avskrivning                          | -160 704          | -160 704          |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | <b>-2 897 204</b> | <b>-2 736 500</b> |
| Utgående restvärde enligt plan             | <b>23 297 108</b> | <b>23 457 812</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>9 689 669</i>  | <i>9 689 669</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                     | 13 600 000        | 13 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                        | 33 000 000        | 33 000 000        |
| <b>Summa</b>                               | <b>46 600 000</b> | <b>46 600 000</b> |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde     | 0                 | 0                 |
| Inköp                                      | 87 282            | 0                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde     | <b>87 282</b>     | <b>0</b>          |
| Ingående ackumulerad avskrivning           | 0                 | 0                 |
| Avskrivningar                              | -5 089            | 0                 |
| Utgående ackumulerad avskrivning           | <b>-5 089</b>     | <b>0</b>          |
| Utgående restvärde enligt plan             | <b>82 193</b>     | <b>0</b>          |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Branchorganisation                | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto               | 101        | 101        |
| <b>Summa</b>              | <b>101</b> | <b>101</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremier                                   | 6 417         | 5 805         |
| Förvaltning                                          | 14 173        | 9 352         |
| Kabel-TV                                             | 1 773         | 1 768         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 29 116        | 5 985         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>51 479</b> | <b>22 910</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                 | 2021-01-28       | 0,96 %                  | 250 000             | 250 000             |
| SEB                                 | 2022-04-28       | 0,83 %                  | 500 000             | 500 000             |
| SEB                                 | 2022-10-28       | 0,56 %                  | 1 800 000           | 1 820 000           |
| SEB                                 | 2023-10-28       | 0,69 %                  | 2 200 000           | 2 230 000           |
| SEB                                 | 2022-10-28       | 0,56 %                  | 2 340 620           | 2 365 620           |
| SEB                                 | 2023-01-28       | 0,77 %                  | 275 000             | 300 000             |
| <b>Summa</b>                        |                  |                         | <b>7 365 620</b>    | <b>7 465 620</b>    |

Varav kortfristig del 350 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 9 500          | 9 375          |
| El                                                   | 4 217          | 5 241          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 95 758         | 79 237         |
| Uppvärmning                                          | 26 985         | 27 626         |
| Utgiftsräntor                                        | 387            | 577            |
| Vatten                                               | 3 842          | 3 666          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 6 887          | 6 269          |
| <b>Summa</b>                                         | <b>147 576</b> | <b>131 991</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 11 822 000        | 11 822 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>11 822 000</b> | <b>11 822 000</b> |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

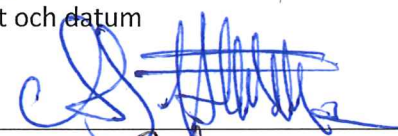
Inga

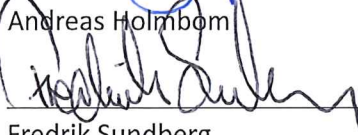


## Underskrifter

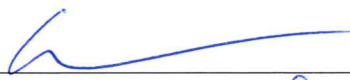
Stockholm, 2021 - 05 - 24

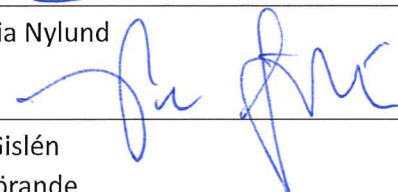
Ort och datum

  
Andreas Holmbom

  
Fredrik Sundberg  
Kassör

  
Peter Fronda

  
Cecilia Nylund

  
Per Gislén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 02

  
Rävisor AB  
David Walman  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grevgatan 21  
769603-7550**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grevgatan 21 för år 2020.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grevgatan 21 för år 2020.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

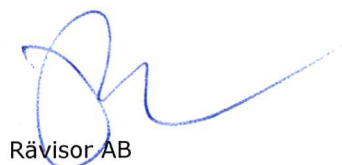
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2021-06-02



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor