

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF GREVINNAN*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GREVINNAN

Tid: Tisdagen den 16 april 2024, kl. 18:00

Lokal: Creative House, Älvtomtagatan 12

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.  
  
Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.  
  
Fråga om skötsel av trottoar och fasad, se bilaga.
18. Styrelsen informerar
19. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Grevinnan**  
**Org nr 769626-4949**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor och siffror inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gulsippan 1 i Örebro kommun sedan den 19 februari 2014. Lagfart erhöles 20 januari 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 658 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser i garage och alla är utrustade med laddbox.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns rullstols- och barnvagnsförråd samt städrum och miljöbod.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020-12-14 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan, Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

#### Fastighetens underhållsbehov

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2022 - 2031, mindre underhåll genomförs löpande. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs i enlighet med underhållsplan och är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 100 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 732 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 689 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och är deklarerad som färdigställd. Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2031 utgår full fastighetsavgift.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Kone avseende hisservice.

Föreningen har tecknat avtal med Brunata avseende IMD, individuell mätning och debitering av varmvatten för lägenheterna och el avseende elbilsladdning.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat om en höjning på 10 % avseende avgiften för bostadsrätter och hyran för garageplatser höjs till 1 000 kr/månad, höjningarna gäller från 2024-01-01.

Under året har armaturer i garaget bytts ut till LED-belysning och nya varmvattenmätare installerats i föreningen.

Under året har sju (tre) bostadsrätter överlåtits.

I samband med årsstämman 2023-04-14 fattades beslut ett av två gällande att anta nya stadgar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 66 (65).

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 14 april 2023 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Björn Lifvergren	Ordförande	2024
Susanne Felldin	Ledamot	2024
Lars-Ove Grell	Ledamot	2025
Ulf Nilsson	Ledamot	2024
Mikael Ramnerö	Ledamot	2024
Mats Johansson	Suppleant	2024
Fredrik Skeppner	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 9 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

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

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

### *Revisorer*

Joacim Brännström	Ordinarie revisor, Auktoriserad revisor
Lisbeth Sörman	Ordinarie revisor, Föreningsvald revisor

### *Valberedning*

Pierre Modig

### *Föreningens stadgar*

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 mars 2018.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 066 072	2 903 994	2 905 474	2 922 727
Resultat efter finansiella poster	kr	-249 974	62 067	340 179	504 067
Soliditet	%	75	74	74	73
Likviditet	%	102	100	109	110
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	689	653	653	653
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	732	691		
Skuldsättning per kvm	kr	6 704	6 895	7 075	7 266
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 641	8 887	9 119	9 366
Energikostnad per kvm	kr	145	110	92	73
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,5	13,6	14,0	14,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,8	12,9		
Sparande per kvm	kr	175	216	280	294
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,0	87,0		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. För att säkra finansiering av framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften inför 2024, primärt hänförligt till ökade räntekostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

### Medlemsinsatser

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	46 044 000	46 081 000	1 328 500	1 870 214	62 067
Reservering till yttre fond			366 000	-366 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-61 175	61 175	
Balansering av föregående års resultat				62 067	-62 067
Årets resultat					<u>-249 974</u>
Belopp vid årets utgång	46 044 000	46 081 000	1 633 325	1 627 456	-249 974

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 627 456
Årets resultat	-249 974
	<hr/>
	1 377 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	366 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-185 847
I ny räkning balanseras	1 197 329
	<hr/>
	1 377 482

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-249 974
Dispositioner	-180 153
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-430 127

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 813 478
---	-----------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 066 072	2 903 994
Övriga rörelseintäkter		49 331	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 115 403</b>	<b>2 903 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 454 645	-1 318 923
Övriga externa kostnader	5	-128 362	-158 589
Personalkostnader	6	-66 799	-61 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-888 908	-893 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 538 714</b>	<b>-2 433 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>576 689</b>	<b>470 590</b>
Periodiskt underhåll	7	-185 847	-61 175
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 686	3 192
Räntekostnader		-655 502	-350 540
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-640 816</b>	<b>-347 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-249 974</b>	<b>62 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-249 974</b>	<b>62 067</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-249 974	62 067
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		185 847	61 175
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-366 000	-366 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-430 127</b>	<b>-242 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	126 039 003	126 925 576
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	2 335
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>126 039 003</u>	<u>126 927 911</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 039 003</b>	<b>126 927 911</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 566 193	1 602 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 704	94 451
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 615 897</u>	<u>1 696 481</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 615 897</b>	<b>1 696 481</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>127 654 900</b>	<b>128 624 392</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		92 125 000	92 125 000
Fond för yttre underhåll		1 633 325	1 328 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>93 758 325</u>	<u>93 453 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 627 456	1 870 214
Årets resultat		-249 974	62 067
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 377 482</u>	<u>1 932 281</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 135 807</b>	<b>95 385 781</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	21 090 666	21 294 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 090 666</b>	<b>21 294 166</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	10 517 333	11 215 833
Leverantörsskulder		274 864	224 234
Skatteskulder	14	1 184	1 558
Övriga skulder	14	0	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 046	501 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 428 427</b>	<b>11 944 445</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>127 654 900</b>	<b>128 624 392</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      390 842                      409 415  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm  
Avskrivningar                      888 908                      893 971

Erhållen ränta                      14 686                      3 192  
Erlagd ränta                      -655 502                      -350 540

**638 934**                      **956 038**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -120 101                      94 216  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      50 630                      15 345  
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av  
skulder till kreditinstitut)                      131 852                      54 808

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **701 315**                      **1 120 407**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar                      0                      -69 875

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **-69 875**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -902 000                      -848 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-902 000**                      **-848 500**

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början                      1 505 369                      1 303 337

**Likvida medel vid årets slut**                      **1 304 684**                      **1 505 369**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2135)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)
Kortläsare	15 år (t.o.m. 2035)
CCTV2	5 år (t.o.m. 2023)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 519 016	2 387 700
Årsavgifter varmvatten	51 687	30 190
Årsavgifter telefoni, bredband, TV	107 856	108 108
Hyror bilplatser	370 800	361 900
Elavgifter	8 991	16 096
Övriga intäkter	7 722	0
Brutto	3 066 072	2 903 994
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 066 072</u></b>	<b><u>2 903 994</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	159 096	173 147
Reparationer, löpande underhåll	179 050	292 764
Elavgifter	393 698	248 648
Uppvärmning	212 504	177 091
Vatten och avlopp	78 510	91 845
Renhållning	92 887	85 592
Försäkringar	100 653	75 938
Avgift till gemensamhetsanläggning	81 819	26 795
IT-kommunikation & TV	111 080	105 231
Övriga fastighetskostnader	17 588	14 111
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 760	27 760
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 454 645</u></b>	<b><u>1 318 922</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	1 973	3 946
Revision	18 763	16 000
Föreningsmöten	7 070	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 235	62 393
Övriga förvaltningskostnader	18 515	11 241
Konsultarvoden	0	47 813
Övriga externa tjänster	18 806	17 197
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>128 362</u></b>	<b><u>158 590</u></b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 500	48 299
Sociala kostnader	14 299	13 622
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>66 799</u></b>	<b><u>61 921</u></b>

**Not 7 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	0	32 100
Rörinspektion, spolning brunnar	0	29 075
Stamspolning, spillvatten- och dagvattenledningar	64 680	0
Nödtelefon hiss, 4G	41 250	0
Varmvattenmätare	42 000	0
Armatyr garaget, LED-belysning	37 917	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>185 847</u></b>	<b><u>61 175</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 628	3 140
Övriga ränteintäkter	58	52
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>14 686</u></b>	<b><u>3 192</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 478 043	102 408 168
Inköp/Aktiveringar	0	69 875
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 478 043	102 478 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 227 379	-5 340 806
Årets avskrivningar	-886 573	-886 573
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 113 952	-6 227 379
Utgående planenligt värde	<u>95 364 091</u>	<u>96 250 664</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 674 912	30 674 912
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	30 674 912	30 674 912
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>126 039 003</u></b>	<b><u>126 925 576</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	83 776 000	83 776 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
	<hr/>	<hr/>
	106 576 000	106 576 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	103 800 000	103 800 000
Lokaler (garage)	2 776 000	2 776 000
	<hr/>	<hr/>
	106 576 000	106 576 000



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 984	36 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 984	36 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 649	-27 251
Årets avskrivningar	-2 335	-7 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 984	-34 649
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2 335</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 865	1 807
Upplupna vattenavgifter	20 682	11 680
Övriga fordringar	238 962	83 174
Klientmedelskonto MBF	1 304 684	1 505 369
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 566 193</u></b>	<b><u>1 602 030</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea	0,68	2024-08-21	10 177 333
Nordea	3,33	2025-08-26	11 116 833
Swedbank	4,34	2026-08-25	10 313 833
Summa skulder till kreditinstitut			31 607 999
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-680 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 837 333
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			21 090 666
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			28 207 999

**Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	40 475 000	40 475 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 475 000</b>	<b>40 475 000</b>

**Not 14 Skatteskulder och övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skatteskulder (fastighetsskatt)	1 184	1 558
Skulder till MBF	0	1 200
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 184</u></b>	<b><u>2 758</u></b>

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Björn Lifvergren  
Ordförande

Susanne Felldin  
Ledamot

Lars-Ove Grell  
Ledamot

Ulf Nilsson  
Ledamot

Mikael Ramnerö  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Joacim Brännström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BJÖRN LIFVERGREN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 08:22:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Karl Birger Lifvergren

Datum

Björn Lifvergren

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 194.236.9.18

## ULF NILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-08 08:10:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Gunnar Nilsson

Datum

Ulf Nilsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 1.0.208.79

## SUSANNE FELLDIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 08:40:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE VIOLA CHRISTINA FELLDIN

Datum

Susanne Felldin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 78.79.171.201

## MIKAEL RAMNERÖ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 07:51:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL RAMNERÖ

Datum

Mikael Ramnerö

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.211.216.124

## LARS-OVE GRELL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-13 16:09:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-OVE GRELL

Datum

Lars-Ove Grell

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.211.216.149

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-14 11:16:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joacim Brännström

Datum

Joacim Brännström

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 194.14.78.10

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Grevinnan

Org.nr. 769626 - 4949

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Grevinnan för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Grevinnans finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### Styrelsen 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 Bostadsrättsförening Grevinnan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Grevinnan 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joacim Brännström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**JOACIM BRÄNNSTRÖM** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joacim Brännström

Joacim Brännström

***2024-03-14 11:19:04 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 194.14.78.10



## Fråga om skötsel av trottoar och fasad

Vi upplever att trottoaren utanför vår fastighet inte sköts på ett acceptabelt sätt. I vinter har det varit så och så med borttagning av snö och is för hela trottoaren. Plogning har även skett utan hänsyn till gatans och trottoarens form. Vi har även noterat att befintligt skräp inte städas bort. När löven fälls så ligger dessa kvar och blåser in på trottoar och in i entréerna med en skräpig miljö som följd. Dessutom hjälper dom som så småningom samlar ihop löven att blåsa in ytterligare löv ut på gatan och till vår trottoar. Kvarliggande löv blir snart lera och skit som stänker upp på dörrar och fasad. Detta inträffar också vid regnigt väder när billarna snabbt kör förbi på gatan.

Hur ofta har vi städning av tomtytan runt våra huvudentréer och trottoar.

Hur ofta rengörs det utan och innan på dörr och fönsterytor runt våra entréer och resten av fasadens nederkant.

Vi vill ha redovisat ansvar och avtal angående dessa ytor samt hur föreningen tänker agera för en förbättring

Med vänlig hälsning

Elisabeth Norström och Kjell Norström

## Svar på fråga om skötsel av trottoar och fasad

Styrelsen meddelar svar från föreningens tekniska förvaltare enligt nedan.

Hej!

Vi skottar trottoaren utanför er fastighet, det görs i samband med övriga gulsippan och innergården. Gatan som gränsar till trottoaren skottas av kommunen och tyvärr går det inte att synkronisera körningen efter när dem har kört och det är även ont om utrymme för snövallarna. Jag tar gärna emot mer detaljer kring snön så jag kan ta det vidare om det finns problem.

Generellt när vi kör snö vill man invänta tills snöfallet slutat men det är beroende på när på dagen snön faller och hur det ser ut just då. Dessvärre kan vi inte vara på alla ställen samtidigt och skulle frekvensen ökas så skulle även kostnaden göra det.

Gräsytan med de stora kastanjeträden mellan er och Hertiginnan vill jag minnas sköts av Örebro Kommun.

Enligt avtal gör vi en höst & vårstädning runt om fastigheten och tar även upp lövsamlingar efter behov mellan det men vi håller oss bara till fastigheten. Om jag förstår det rätt så är grundproblemet löven från allmänningen och för att komma vidare med det skulle jag lyfta frågan med kommunen.

Dörr- och fönsterpartier putsas samt golv sopas och våttorkas på entréplan 1 gång per vecka november-april och

1 gång varannan maj-oktober enligt avtal.

Fasaderna görs inte rent utan det sker vid avrop eller vid behov.

Med vänliga hälsningar

Robin Gustafsson

Teknisk Förvaltare