

Org Nr: 769621-6436

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

RA.  
P-O CH B.  
\* \* 10

## Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

## Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun i vilken föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 134 bostadsrätter fördelade på 122 lägenheter och 12 stadsradhus om total BOA på ca 10 087 m<sup>2</sup> samt 3 hyreslokaler avsedda för kommersiella ändamål. Föreningen hyr även ut källarförråd till medlemmar i föreningen. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag (Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893) i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (föreningens) styrelse.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19:e maj 2020. På stämman deltog 21 medlemmar varav 1 via fullmakt samt 12 deltog via telefon. På grund av rådande situation med covid-19 beslutade styrelsen att ha en digital stämma för att ta beslut på punkter som styrelse enligt lagkrav har plikt att besluta om. Syftet var att ta resterande punkter till en fysisk stämma senare under hösten. Detta drog ut på tiden men styrelsen kunde genomföra en extrastämma den 26 november för de resterande punkterna. Stämman var digital med möjlighet till poströstning. På stämmande deltog 21 röstberättigade via poströst, 20 deltog via Microsoft teams och 1 deltog fysiskt.

## Medlemmar och överlåtelse

|   |     |
|---|-----|
| Överlåtelse under året kalenderåret:      | 15  |
| Antal medlemmar vid kalenderårets början: | 213 |
| Antal medlemmar vid kalenderårets slut:   | 212 |

## Styrelse och övriga roller

På ordinarie stämma beslutade stämman om att ha samma upplägg av styrelse som 2019. På extrastämman röstades styrelsen fram enligt valberedningens förslag.

## Ledamöter

| Namn            | Roll        |
|-----------------|-------------|
| Jenna Xiu       | Ordförande  |
| Joakim Hagström | Sekreterare |

2

102 JU P.O. AS  
X Bj RA

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Claes Rosander</b>       | Ekonomi                 |
| <b>Roger Ahlbom</b>         | Miljö & teknik          |
| <b>Björn Björklund</b>      | Förråd & Garageansvarig |
| <b>Peter Oscarsson</b>      | Entreprenad             |
| <b>Anna-Maria Broman Ek</b> | Ekonomi/entreprenad     |

### Suppleanter

| Namn                     | Roll                |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Olle Pettersson</b>   | Entreprenad         |
| <b>Hanna Norring</b>     | Entreprenad         |
| <b>Douglas Folkesson</b> | Verksamhetsansvarig |

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| 11 | styrelsemöten               |
| 1  | konstituerande styrelsemöte |
| 1  | planerings-/strategimöte    |

### Revisor

Revisor har under året varit Jonas Svensson från Ernst & Young.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Larenius och Kerstin Ahlbom, sammankallande har varit Bo Larenius.

### Firmatecknare

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.



### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av HSB Städ AB. För skötsel av föreningens gård har Rubb & Stubb anlitas.

### Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggförsäkring.

2

CR 74 P.O.   
RA 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Byte av städbolag

Styrelsen har under en tid haft diskussioner med HSB städ angående kvalitet på städning då såväl styrelse som medlemmar inte varit tillfreds. Då HSB städ trots ett flertal samtal om förbättringar inte kunnat leva upp till våra förväntningar så beslutade styrelsen om byte av städbolag. Det nya städbolaget heter Städia AB.

### Ownit uppgradering

Under året har styrelsen förhandlat om avtalet med Ownit. Vi har nu bredbandshastigheten 250/250 Mbit/s istället för tidigare 100/100Mbit/s, vi har nu även tillgång till Ownits streamingtjänst, så att du kan ta med dina kanaler till sommarstugan/semestern. Kostnaden har vi dessutom fått ned med ca 80 000 kr per år.

### Snöröjning

Vi har bytt leverantör för snöröjning på gården. Från säsongen 2020/21 är det PEAB Anläggning AB som hjälper oss med det.

### Entreprenadgruppen

Styrelsen beslutade att avveckla Entreprenadgruppen under 2020. Entreprenadgruppens kanske viktigaste uppgift har varit att hitta fel i fastigheten. Detta arbete är nu gjort och har utförts på ett mycket förtjänstfullt sätt. Nu fokuserar styrelsen på att driva de ärenden som Entreprenadgruppen hittat vidare till EM i samråd med externa specialister som kan stötta styrelsen med oberoende bedömning.

### Avgiftsjustering

Avgifterna i föreningen var oförändrade för medlemmar under 2020.

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen!

2

CR JH P.O. AS  
JK Bj RA

## Framtida utveckling

Under de kommande åren (1-3 år) ska föreningen omförhandla samtliga lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge skulle innebära en väsentlig minskning av föreningens räntekostnader.

## Förändring av eget kapital

|  | Medlemsinsatser | Uppl.avgifter | Yttre UH<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------|---------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                | 410 050 000     | 1 525 000     | 1 820 090        | -13 844 882            | - 1 430 797       |
| Reservering fond yttre UH 2019         |                 |               | 775 000          | -775 000               |                   |
| Ianspråkstagande av fond yttre UH 2019 |                 |               | 0                | 0                      |                   |
| Balanseras i ny räkning                |                 |               |                  | - 1 430 797            | 1 430 797         |
| Årets resultat                         |                 |               |                  |                        | 339 592           |
| Belopp vid årets slut                  | 410 050 000     | 1 525 000     | 2 595 090        | - 16 050 679           | 339 592           |

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal          | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning    | 11 112 | 11 024 | 10 789 | 10 692 | 10 692 |
| Resultat efter     |        |        |        |        |        |
| finansiella poster | 339    | -1 431 | -1 876 | -2 451 | -2 362 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 738    | 738    | 724    | 709    | 695    |
| Drift**, kr/kvm    | 360    | 368    | 343    | 306    | 317    |
| Belåning, kr/kvm   | 15 522 | 15 713 | 15 855 | 15 986 | 16 086 |
| Soliditet, %       | 72     | 71     | 71     | 71     | 71     |

2


RA / CR  
P.O. 24  
Bj X JR

**Förslag till resultatdisposition**

775 000 kr avsätts till fond för fastighetsunderhåll

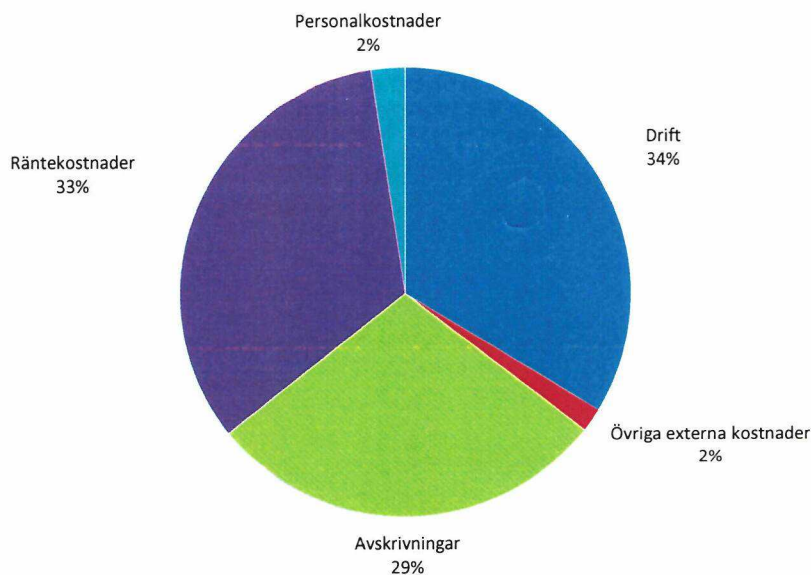
Resterande vinst balanseras i ny räkning.

4

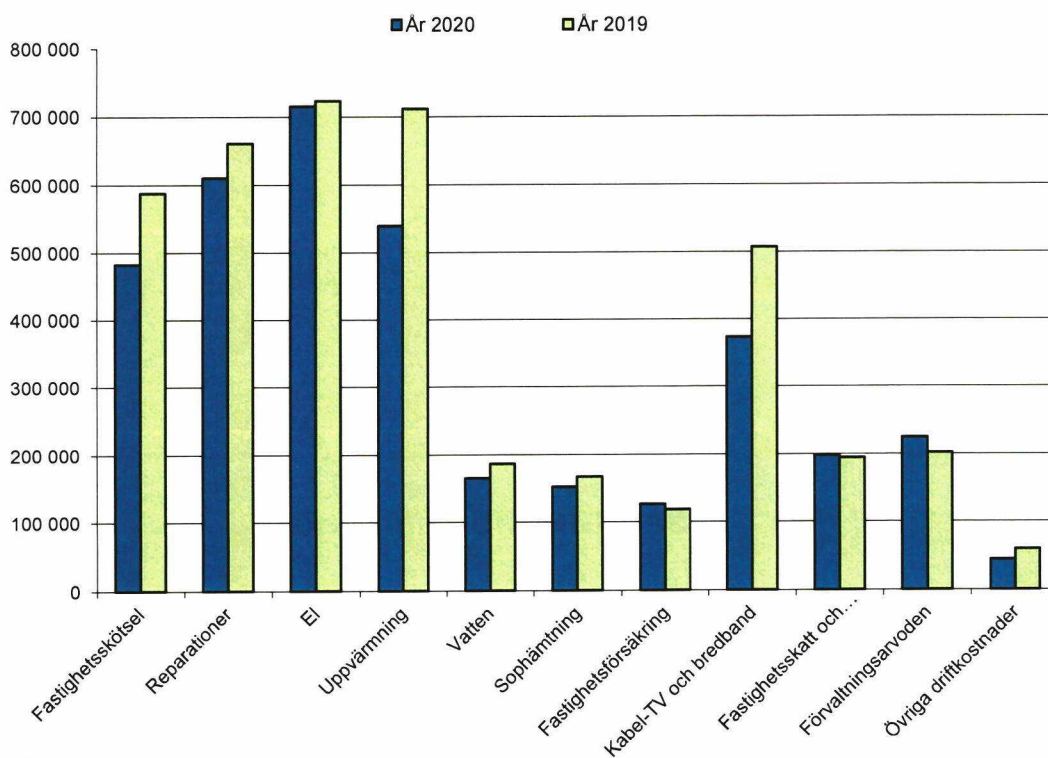
CC JH PO   
X Bj RA.

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

|   |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 11 112 495        | 11 024 264        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -3 628 380        | -4 417 074        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -187 088          | -166 467          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -262 274          | -287 536          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -3 124 240        | -3 124 240        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-7 201 981</u> | <u>-7 995 315</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 910 514</b>  | <b>3 028 948</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 1 881             | 2 725             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -3 572 803        | -4 462 470        |
| Summa finansiella poster                          |       | <u>-3 570 922</u> | <u>-4 459 745</u> |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>339 592</b>    | <b>-1 430 797</b> |

r

RA CR  
PO X  
24



**Bostadsrättsföreningen Margretero 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |                    |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 7 | 552 986 489        | 556 110 729        |
|       | <u>552 986 489</u> | <u>556 110 729</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| Not 8 | 355 084        | 230 084        |
|       | <u>355 084</u> | <u>230 084</u> |

Summa anläggningstillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>553 341 573</u> | <u>556 340 813</u> |
|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | 208 169 | 123 411 |
|--|---------|---------|

Övriga fordringar

|       |           |           |
|-------|-----------|-----------|
| Not 9 | 2 835 693 | 1 342 959 |
|-------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 10 | 491 944          | 530 783          |
|        | <u>3 535 806</u> | <u>1 997 152</u> |

Kassa och bank

|        |     |         |
|--------|-----|---------|
| Not 11 | 698 | 300 255 |
|--------|-----|---------|

Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>3 536 505</u> | <u>2 297 407</u> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>556 878 078</u></b> | <b><u>558 638 220</u></b> |
|---------------------------|---------------------------|

2

RA. in  
P.O. JH  
JH

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

411 575 000

411 575 000

Yttre underhållsfond

2 595 090

1 820 090

414 170 090413 395 090*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-16 050 679

-13 844 882

Årets resultat

339 592

-1 430 797

-15 711 087-15 275 679

Summa eget kapital

398 459 003398 119 411**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

105 349 001156 568 818

105 349 001

156 568 818

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld

Not 13

51 219 811

1 931 635

Leverantörsskulder

252 283

500 926

Övriga skulder

Not 14

523 442

466 489

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 074 538

1 050 940

53 070 0743 949 991

Summa skulder

158 419 075160 518 809**Summa eget kapital och skulder****556 878 078****558 638 220**

7

RA . or  
P.O  
X  
JM

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

|  | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                | 339 592           | -1 430 797        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                   |                   |
| Avskrivningar  | 3 124 240         | 3 124 240         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>3 463 831</u>  | <u>1 693 443</u>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 3 207             | -29 808           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | -168 093          | 177 049           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | <u>3 298 945</u>  | <u>1 840 683</u>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                   |                   |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | -125 000          | -75 000           |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | <u>-125 000</u>   | <u>-75 000</u>    |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut         | -1 931 641        | -2 006 378        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | <u>-1 931 641</u> | <u>-2 006 378</u> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 242 304</b>  | <b>-240 695</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>1 449 565</b>  | <b>1 690 260</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>2 691 870</b>  | <b>1 449 565</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2

RA. 31  
P.O. 31  
JH 31

## Bostadsrättsföreningen Margretero 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2

RIA  
PO  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

| <b>Noter</b> |   | <b>2020-01-01</b>        | <b>2019-01-01</b>        |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
|              |   | <b>2020-12-31</b>        | <b>2019-12-31</b>        |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 7 467 168                | 7 467 169                |
|              | Individuell mätning vatten                        | 233 578                  | 242 482                  |
|              | Hyror   | 3 361 968                | 3 238 530                |
|              | Övriga intäkter                                   | 81 231                   | 97 253                   |
|              | Bruttoomsättning                                  | <u>11 143 945</u>        | <u>11 045 434</u>        |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -31 150                  | -21 050                  |
|              | Hyresförluster                                    | -300                     | -120                     |
|              |   | <b><u>11 112 495</u></b> | <b><u>11 024 264</u></b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 482 281                  | 587 899                  |
|              | Reparationer                                      | 610 358                  | 661 032                  |
|              | El  | 714 943                  | 722 700                  |
|              | Uppvärmning                                       | 539 114                  | 711 077                  |
|              | Vatten  | 164 679                  | 186 333                  |
|              | Sophämtning                                       | 151 787                  | 166 838                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 126 030                  | 117 953                  |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 373 244                  | 507 175                  |
|              | Fastighetskatt och fastighetsavgift               | 198 240                  | 194 400                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 224 041                  | 201 595                  |
|              | Övriga driftkostnader                             | 43 664                   | 59 115                   |
|              | Planerat underhåll                                | 0                        | 300 958                  |
|              |   | <b><u>3 628 380</u></b>  | <b><u>4 417 074</u></b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 70 222                   | 27 487                   |
|              | Administrationskostnader                          | 82 791                   | 85 690                   |
|              | Extern revision                                   | 25 625                   | 45 000                   |
|              | Medlemsavgifter                                   | 8 450                    | 8 290                    |
|              |   | <b><u>187 088</u></b>    | <b><u>166 467</u></b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                   | 180 002                  | 179 998                  |
|              | Övriga arvoden                                    | 23 333                   | 40 000                   |
|              | Sociala avgifter                                  | 58 939                   | 60 710                   |
|              | Övriga personalkostnader                          | 0                        | 6 827                    |
|              |   | <b><u>262 274</u></b>    | <b><u>287 536</u></b>    |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 805                      | 544                      |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 1 076                    | 2 181                    |
|              |   | <b><u>1 881</u></b>      | <b><u>2 725</u></b>      |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 3 572 545                | 4 462 470                |
|              | Övriga räntekostnader                             | 258                      | 0                        |
|              |   | <b><u>3 572 803</u></b>  | <b><u>4 462 470</u></b>  |

RA. *ik*  
P.O. *ik*  
2/24

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

| Noter  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                            |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 374 908 750        | 374 908 750        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                            | 200 053 750        | 200 053 750        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>574 962 500</b> | <b>574 962 500</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                     | -18 851 771        | -15 727 532        |
| Årets avskrivningar  | -3 124 240         | -3 124 240         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-21 976 011</b> | <b>-18 851 771</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>552 986 489</b> | <b>556 110 729</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                          | 197 000 000        | 197 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                           | 17 600 000         | 17 600 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                             | 113 000 000        | 113 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                              | 2 224 000          | 2 224 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                | <b>329 824 000</b> | <b>329 824 000</b> |
| <b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 230 084            | 155 084            |
| Akieteägartillskott  | 125 000            | 75 000             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | <b>355 084</b>     | <b>230 084</b>     |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                |                    |                    |
| Skattekonto  | 131 486            | 180 611            |
| Skattefordran  | 13 036             | 13 037             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                              | 2 691 172          | 1 149 311          |
|  | <b>2 835 693</b>   | <b>1 342 959</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 239 928            | 300 123            |
| Upplupna intäkter  | 252 016            | 230 660            |
|  | <b>491 944</b>     | <b>530 783</b>     |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

k





RA  
P.O  
JH  
JH

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

| Noter         |   | 2020-12-31 | 2019-12-31       |                   |                    |
|---------------|---|------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 11</b> | <b>Kassa och bank</b>   |            |                  |                   |                    |
|               | SBAB  | 698        | 300 255          |                   |                    |
|               |   | <b>698</b> | <b>300 255</b>   |                   |                    |
| <b>Not 12</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |            |                  |                   |                    |
|               |   |            | Nästa års        |                   |                    |
|               | Låneinstitut  | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp            | amortering         |
|               | SBAB  | 3,87%      | 2022-07-01       | 54 629 000        | 0                  |
|               | SBAB  | 0,60%      | 2021-08-09       | 49 260 827        | 1 600 000          |
|               | SBAB  | 0,69%      | 2023-05-09       | 52 678 985        | 358 984            |
|               |   |            |                  | 156 568 812       | 1 958 984          |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |            |                  |                   | 146 773 892        |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |            |                  |                   | <b>105 349 001</b> |
|               | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |                  |                   |                    |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>   |            |                  |                   |                    |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |            |                  | 163 887 500       | 163 887 500        |
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut, kortfristig del av långfristig skuld</b>  |            |                  |                   |                    |
|               | kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under året  |            |                  | 49 260 827        | 0                  |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld, amortering under nästa år   |            |                  | 1 958 984         | 1 931 635          |
|               |   |            |                  | <b>51 219 811</b> | <b>1 931 635</b>   |
| <b>Not 14</b> | <b>Övriga skulder</b>   |            |                  |                   |                    |
|               | Momsskuld   |            |                  | 84 944            | 101 931            |
|               | Källskatt   |            |                  | 38 498            | 43 497             |
|               | Övriga kortfristiga skulder   |            |                  | 400 000           | 321 061            |
|               |   |            |                  | <b>523 442</b>    | <b>466 489</b>     |
| <b>Not 15</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |            |                  |                   |                    |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter   |            |                  | 873 331           | 701 528            |
|               | Övriga upplupna kostnader   |            |                  | 201 207           | 349 412            |
|               |   |            |                  | <b>1 074 538</b>  | <b>1 050 940</b>   |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

2

RA.   
 P.O.   
 J.   
 M. 

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 6/4-2021

  
.....  
Anna-Maria Ek

  
.....  
Björn Björklund

  
.....  
Claes Rosander

  
.....  
Jenna Xiu

  
.....  
Joakim Hagström

  
.....  
Peter Oscarson

  
.....  
Roger Ahlbom

Vår revisionsberättelse har 2021-04-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Ernst & Young AB  
Jonas Svensson  
Auktoriserad Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margretero 1, org.nr 769621-6436

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Margretero 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorans ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14/4 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor