

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1**  
728000-1517

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1, 728000-1517 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

### Verksamheten

#### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-04-10.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Fibblan 3 och Gullmåran 1 och 2 i Värnamo. På fastigheten finns 12 byggnader med 276 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963-1965.

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
45	1	37
54	2	60-62,5
162	3	68-85
15	4	92-93
<b>276</b>		

Total bostadsarea: 18161 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1430 m<sup>2</sup>

#### **Bilplatser**

I föreningen finns 91 garage och 60 p-platser.

#### **Förråd**

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### **Fastighetsförvaltning**

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Axcell Fastighetsförvaltning AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 335 medlemmar.

#### **Överlåtelse**

276 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 31 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

### Styrelseledamöter

<i>Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 juni 2020</i>		Vald t. o. m.
Thomas Håkansson	Styrelseordförande	2021
Anna Sjögren	Sekreterare	2022
Göran Forsblad	Ledamot	2021
Håkan Johansson	Ledamot	2022
Munira Zahirovic	Ledamot	2021

### Styrelsensuppleanter

Kristina Nilsson	2021
Ulf Lindoff	2022
Krister Elmlund	2022

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av Thomas Håkansson och Anna Sjögren, två i förening.

### Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB Auktoriserad revisor  
Mats Karlsson Föreningsvald revisor

Ake Wetterqvist Föreningsvald revisorssuppleant

### Valberedning

Styrelsen

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen installerat solceller på Fibblan 3 samt nya takluckor, snörasskydd och fallskydd. Husen på Ringvägen 7-17 har dränerats.

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
Stambyte	1995	22 723 313
Balkongombyggnad samt inglasning	2001-2002	16 371 000
Ventilationsombyggnad	2004	3 500 000
Lägenhetsdörrar	2008	2 723 890
Garagelängan	2010	956 250
Renovering fjärrvärmeanläggning	2012	3 668 854
Lekplats	2013	563 245
Grindar	2013	124 242
Spolning av stammar	2015	198 362
Markarbeten	2015	167 053
Fasadarbeten	2015	144 511
Huskropp utvändigt	2016	27 000
Fönsterbyte	2016	8 841 000
Markytor	2016	30 000
Fönsterbyte	2017	6 827 000
Takbyte del av fastighet	2019	2 783 676
Solceller	2019	619 080
Solceller och taksäkerhet	2020	3 199 081

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 3 088 688kr.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% från och med 1 januari 2021 och uppgår efter höjning i genomsnitt till 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

#### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stämmobeslut sätts 1 500 tkr av till yttre underhållsfond.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	13 154 927	13 003 296	12 690 426	12 592 000
Resultat efter finansiella poster	3 088 688	1 933 462	3 887 949	-3 337 000
Soliditet, %	21,6%	14,4%	8,1%	-3%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	699	688	673	668
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 361	1 375	1 606	1 626
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,41	1,50	1,05
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	271	263	270	247

### Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	1 233 735	1 500 000	256 587	1 933 462	4 923 784
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			1 933 462	-1 933 462	
Underhållsfond, avsättning		1 500 000	-1 500 000		
Årets resultat				3 088 688	3 088 688
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 233 735</b>	<b>3 000 000</b>	<b>690 049</b>	<b>3 088 688</b>	<b>8 012 472</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	690 049
årets resultat	3 088 687
<b>Totalt</b>	<b>3 778 736</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 500 000
balanseras i ny räkning	2 278 736
<b>Summa</b>	<b>3 778 736</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	13 154 927	13 003 296
Övriga intäkter		1 212 123	1 173 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 367 050</b>	<b>14 176 854</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-7 603 742	-8 708 069
Administrationskostnader	4	-429 328	-400 692
Löner och ersättningar	5	-1 026 192	-958 058
Avskrivningar av byggnader	6	-1 586 380	-1 586 363
Avskrivning inventarier	7	-308 010	-228 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 953 652</b>	<b>-11 881 215</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 413 398</b>	<b>2 295 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 176
Ränteintäkter		19 324	15 597
Räntekostnader		-344 034	-380 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 710</b>	<b>-362 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 088 688</b>	<b>1 933 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 088 688</b>	<b>1 933 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 088 688</b>	<b>1 933 462</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	22 955 847	24 542 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 946 618	1 055 547
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 902 465</u>	<u>25 597 774</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 902 465</u>	<u>25 597 774</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		0	19 007
Övriga fordringar		<u>43 293</u>	<u>332 195</u>
Summa kortfristiga fordringar		43 293	351 202
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>10 124 131</u>	<u>8 126 415</u>
Summa kassa och bank		10 124 131	8 126 415
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 167 424</u>	<u>8 477 617</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>37 069 889</u>	<u>34 075 391</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		1 233 735	1 233 735
Fond yttre underhåll		3 000 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		4 233 735	2 733 735
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		690 049	256 587
Årets resultat		3 088 688	1 933 462
Summa fritt eget kapital		3 778 737	2 190 049
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 012 472</b>	<b>4 923 784</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 675 865	26 661 465
Summa långfristiga skulder		14 675 865	26 661 465
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 985 600	280 108
Leverantörsskulder		607 748	436 813
Skatteskulder		35 378	29 455
Övriga skulder		126 509	96 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 626 317	1 647 089
Summa kortfristiga skulder		14 381 552	2 490 142
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 069 889</b>	<b>34 075 391</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skulder som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Byggnader	60
Fastighetsförbättringar	50
Balkongombyggnad	40
Tillbyggnad fastighetsskötarelokal	30
Lägenhetsdörrar	10
Fjärrvärmecentral	10
Garage	20
Solcellsanläggning	20

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel



## Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arsavgifter bostäder	12 690 624	12 503 100
Hysesintäkter lokaler	0	36 000
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	464 303	464 196
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>13 154 927</b>	<b>13 003 296</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	282 863	309 909
Värme	1 850 081	1 996 679
Vatten	1 127 438	1 155 068
Renhållning	518 932	279 551
Försäkring	177 574	157 164
Kabel-TV	397 188	396 768
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	349 669	333 642
Fastighetsskötsel entreprenad	204 039	201 806
Serviceavtal	1 519	963
Obligatoriska besiktningar	83 034	-21 250
Snöröjning	2 354	22 850
Städning	247 500	247 500
Övriga kostnader för transport	29 365	41 847
Övriga fastighetskostnader	44 717	38 143
<i>Summa driftskostnader</i>	<b>5 316 273</b>	<b>5 160 640</b>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande reparationer	1 861 119	313 928
Långsiktigt underhåll	0	2 783 676
Reparation och underhåll inventarier	4 658	42 453
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<b>1 865 777</b>	<b>3 140 057</b>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	421 724	407 372
Skattereduktion el	-32	0
	<b>421 692</b>	<b>407 372</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>7 603 742</b>	<b>8 708 069</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	213 530	207 797
Revision	28 750	31 250
Tele- och datakommunikation	26 816	24 907
Konsultarvoden	4 000	65 001
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	51 199	41 070
Övriga förvaltningskostnader	105 033	30 667
<b>Summa</b>	<b>429 328</b>	<b>400 692</b>

## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön fastighetsskötsel	570 148	481 461
Styrelsearvoden	69 095	67 300
Övriga arvoden projekt	6 636	25 225
Moms på fastighetsskötsel	181 897	163 155
Arbetsgivaravgifter	163 632	180 867
Övriga sociala avgifter och arbetsmarknadsförsäkringar	30 374	18 237
Särskild löneskatt	4 410	4 625
Övriga personalkostnader	0	17 188
<b>Summa</b>	<b>1 026 192</b>	<b>958 058</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	12 861 345	12 861 345
Mark	588 650	588 650
Standardförbättringar	39 093 312	39 093 312
Tillbyggnad fastighetsskötarlokal	1 250 781	1 250 781
Lägenhetsdörrar	2 723 890	2 723 890
Garagelängan	956 250	956 250
Värmeanläggning	3 668 854	3 668 854
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>61 143 082</b>	<b>61 143 082</b>
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 600 855	-35 014 492
Årets avskrivning byggnad	-1 586 380	-1 586 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 187 235	-36 600 855
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 955 847</b>	<b>24 542 227</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	104 270 000	139 000 000
Mark	37 462 000	2 732 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>141 732 000</b>	<b>141 732 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 889 836	1 270 756
-Nyanskaffningar	3 199 081	619 080
Vid årets slut	5 088 917	1 889 836
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-834 289	-606 256
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-308 010	-228 033
Vid årets slut	-1 142 299	-834 289
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 946 618</b>	<b>1 055 547</b>

### Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,64%	2022-01-30	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek	1,15%	2021-09-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,28%	2021-01-30	5 937 580	6 169 668
Stadshypotek	1,21%	2023-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,28%	2023-01-30	3 723 885	3 771 905
Stadshypotek	1,28%	2023-01-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,37%	2022-03-01	2 000 000	2 000 000
			<b>26 661 465</b>	<b>26 941 573</b>

#### Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	11 705 492	0
Nästa års amortering	280 108	280 108
	<b>11 985 600</b>	<b>280 108</b>

#### Långfristiga skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år	14 675 865	1 120 432
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	25 541 033
	<b>14 675 865</b>	<b>26 661 465</b>

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31.

Lån med förfalldag 2021-01-30 har efter balansdagen bundits om i 3 år med ny förfalldag 2024-01-30 och till en ränta på 1,05%.

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	44 179 000	44 179 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 179 000</b>	<b>44 179 000</b>

## Underskrifter

Värnamo 2021-

Thomas Håkansson

Anna Sjögren

Göran Forsblad

Håkan Johansson

Munira Zahirovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-  
Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell  
Auktoriserad revisor

Mats Karlsson  
Föreningsvald revisor

## Verification

Transaction ID	r15jcs100-Hkxcj9j1du
Document	ÅR Rörestorpshus nr 1.pdf
Pages	12
Sent by	Anna ekenberg

## Signing parties

Thomas Håkansson	331thomas@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anna Sjögren	luka6778@msn.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Göran Forsblad	goran.forsblad@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Munira Zahirovic	muniira.zahirovic@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Håkan Johansson	hakan@tangentproduktion.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mats Karlsson	mats.carlsson.varnamo@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anna Lexell	anna.lexell@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to 331thomas@gmail.com

2021-05-05 07:21:27 CEST,

### Clicked invitation link Thomas Håkansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-05-05 08:37:18 CEST,IP address: 194.103.224.14

### Document viewed by Thomas Håkansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-05-05 08:37:18 CEST,IP address: 194.103.224.14

### Document signed by Thomas Axel Ingvar Håkansson

Birth date: 1967/03/11,2021-05-05 08:37:56 CEST,

### E-mail invitation sent to luka6778@msn.com

2021-05-05 08:37:57 CEST,

### Clicked invitation link Anna Sjögren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 09:36:55 CEST,IP address: 90.235.32.117

### Document viewed by Anna Sjögren

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 09:36:56 CEST,IP address: 90.235.32.117

### Document signed by ANNA SJÖGREN

Birth date: 1967/11/24,2021-05-05 09:37:50 CEST,

**E-mail invitation sent to goran.forsblad@hotmail.com**

2021-05-05 09:37:51 CEST,

**Clicked invitation link Göran Forsblad**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 09:41:45 CEST,IP address: 2.68.23.250

**Document viewed by Göran Forsblad**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 09:41:46 CEST,IP address: 2.68.23.250

**Document signed by Thor Göran Forsblad**

Birth date: 1953/09/12,2021-05-05 09:43:16 CEST,

**E-mail invitation sent to muniira.zahirovic@gmail.com**

2021-05-05 09:43:17 CEST,

**Clicked invitation link Munira Zahirovic**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ANE-LX1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 09:46:29 CEST,IP address: 83.185.87.248

**Document viewed by Munira Zahirovic**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; ANE-LX1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-05 09:46:30 CEST,IP address: 83.185.87.248

**E-mail invitation sent to muniira.zahirovic@gmail.com**

2021-05-05 10:34:27 CEST,

**Document signed by MUNIRA ZAHIROVIC**

Birth date: 1959/06/06,2021-05-05 11:34:40 CEST,

**E-mail invitation sent to hakan@tangentproduktion.se**

2021-05-05 11:34:41 CEST,

**Clicked invitation link Håkan Johansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 11:44:12 CEST,IP address: 85.230.148.196

**Document viewed by Håkan Johansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 11:44:13 CEST,IP address: 85.230.148.196

**Document signed by HÅKAN JOHANSSON**

Birth date: 1961/01/11,2021-05-05 11:53:08 CEST,

**E-mail invitation sent to mats.carlsson.varnamo@telia.com**

2021-05-05 11:53:09 CEST,

**Clicked invitation link Mats Karlsson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 14:35:59 CEST,IP address: 213.67.227.135

**Document viewed by Mats Karlsson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 14:36:06 CEST,IP address: 213.67.227.135

**Document signed by MATS KARLSSON**

Birth date: 1957/04/22,2021-05-05 14:41:51 CEST,

**E-mail invitation sent to anna.lexell@se.gt.com**

2021-05-05 14:41:52 CEST,

**Clicked invitation link Anna Lexell**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36  
Edg/89.0.774.63,2021-05-05 14:50:22 CEST,IP address: 88.131.44.131

**Document viewed by Anna Lexell**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36  
Edg/89.0.774.63,2021-05-05 14:50:24 CEST,IP address: 88.131.44.131

**Document signed by Anna Catarina Lexell**

Birth date: 1986/12/05,2021-05-05 14:51:03 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörestorps hus nr 1  
Org.nr. 728000-1517

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörestorps hus nr 1 för år 2020.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 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. 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 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 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 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörestorps hus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

### Revisorns 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 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.

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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping den

Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell

Auktoriserad revisor

Mats Karlsson

Föreningsvald revisor

## Verification

Transaction ID	BJMjsGavu-S1XioMpvO
Document	11505 RB ISA_Föreningar_2019.3.pdf
Pages	2
Sent by	Anna ekenberg

## Signing parties

Mats Karlsson	mats.carlsson.varnamo@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anna Lexell	anna.lexell@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to mats.carlsson.varnamo@telia.com

2021-05-05 14:54:26 CEST,

### Clicked invitation link Mats Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 14:56:49 CEST,IP address: 213.67.227.135

### Document viewed by Mats Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 14:56:51 CEST,IP address: 213.67.227.135

### Document signed by MATS KARLSSON

Birth date: 1957/04/22,2021-05-05 14:59:47 CEST,

### E-mail invitation sent to anna.lexell@se.gt.com

2021-05-05 14:59:48 CEST,

### Clicked invitation link Anna Lexell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-05-05 15:00:04 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Document viewed by Anna Lexell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.63,2021-05-05 15:00:05 CEST,IP address: 88.131.44.131

### Document signed by Anna Catarina Lexell

Birth date: 1986/12/05,2021-05-05 15:00:29 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

