

TURE^{Nº}8

www.ture8.se

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2023



Ture 8 eller Riddaren 24 som är fastighetsbeteckning är en fastighet med bostäder, garage och butiker på Grev Turegatan 8 i centrala Stockholm.

Ture 8 är "skräddarsydd" på högsta nivå. Samtliga material, detaljer och funktioner är av högsta kvalitet. Dessutom är all teknik framtagen speciellt för fastigheten. Varje detalj är noga utvald för att skapa en modern ombonad atmosfär. Tack vare det unika läget och den genomtänkta designen, kan boende snabbt och bekvämt skifta mellan arbete, nöjen eller bara avkoppling.

BRF TURE 8

769615-4090

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ture 8

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenhet för permanent boende, garageplatser för permanent nyttjande och hyra ut föreningens lokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att arbeta för en god ekonomi. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna 2024 höjdes med 10% 2024-01-01. Inga fler höjningar planeras under de närmsta åren.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Medlem i samfällighetsföreningen Sturefaret

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sturefaret Samfällighetsförening. Föreningens andel är 4,6 procent. Samfälligheten ansvarar för uppvärmning, drift och skötsel av Grev Turegatan mellan Riddargatan och Humlegårdsgatan.

Styrelsen sammansättning till ordinarie stämma 2023-04-24

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Håkan Eriksson	Ledamot	Vice ordförande/ekonomifrågor
Bodil Jönsson Lindgren	Ledamot	Sekreterare
Ingemar Klasson	Ledamot	Fastighets- och tekniskt ansvarig
Paulina Strueber	Ledamot	Medlemsfrågor

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämman 2023-04-24

Nils Bengtsberg	Ordförande	Ekonomiansvarig
Håkan Eriksson	Ledamot	Vice ordförande/ekonomifrågor
Ingemar Klasson	Ledamot	Sekreterare, Fastighetsansvarig
Paulina Strueber	Ledamot	Medlemsfrågor
Richard Lindberg	Ledamot	Fastighetsfrågor (avgick med eget utträde 2023-10-11)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Bengtsberg	Ordförande
Håkan Eriksson	Ledamot
Paulina Strueber	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie	Extern	BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström	Suppleant	Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Stina von Esch Sammanställande
Andrea Dorg
Valberedningen har under året haft 2 arbetsmöten.

Stämmor

2023-04-27 hölls ordinarie föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2022.
2023-10-23 hölls extra föreningsstämma gällande stadageändring i andra läsnigen.

Styrelse- och arbetsmöten

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden och 13 arbetsmöten.
Styrelsens ordförande har under året haft ca 5 - 7 arbetsmöten per månad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Riddaren 24	2013-07-01	Stockholm

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.
Uppvärmning sker via fjärrvärme och komfortkyla tillförs via fjärrkyla.
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

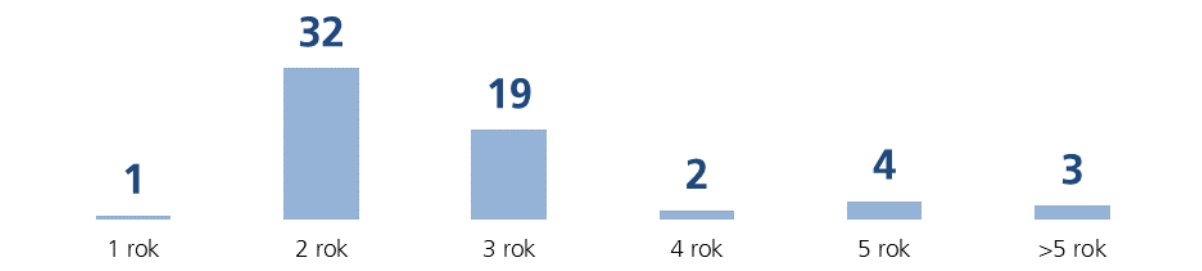
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 609 m², varav 4 744 m² utgör boyta, 1 091 m² utgör lokalyta och 774 m² utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 24 garageplatser med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokal	Yta	Hyresgäst	Hyrestid	Notering
5001	559 m ²	Fastighets AB Skjutgossen Nr 8 & Co KB Sturegallerian AB Select Travel AB	2023-05-01 – 2024-11-30 2024-12-01 – 2026-12-31 2014-05-01 – 2023-04-30	Avflyttar 2023-11-30 Tillträder 2024-12-01 Avflyttade 2023-04-30
5002	243 m ²	BHC Salong AB Balmuir, (Wheslyn Group Oy)	2023-04-01 – 2026-03-31 2018-04-01 – 2023-03-31	Avflyttade 2023-03-31
5003	289 m ²	T-Jarlen AB Sturegallerian AB	2012-07-01 – 2025-06-30 2025-07-01 – 2036-06-30	Avflyttar 2025-06-30 Tillträder 2025-07-01

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende ovan verksamhetslokaler. Momspliktig yta uppgår till 18,4% av föreningens totala yta. Det innebär att föreningen har rätt att få tillbaka 18,4% av erlagd moms för de kostnader som ej är relaterade till lägenheter, där ingen moms återbetalas, medan för lokaler återbetalas all moms.

Gemensamhetsutrymmen

Vinkällare

Teknisk status

Styrelsen upprättade en underhållsplan tillsammans med SBC 2021 och den sträcker sig fram till 2070. Föreningens underhållsplan beskriver fastighetens framtida underhållsbehov. Den kartlägger vilka åtgärder som behövs i fastigheten, när de ska genomföras och hur mycket det preliminärt kommer att kosta. Underhållsplanen är ett av föreningens och styrelsens viktigaste verktyg, för den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Kortfattat kan den beskrivas som en sammanställning av:

- Vad som ska göras
- När det ska göras
- Kostnaden för åtgärderna

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lägenheterna	2023	Avslutades 2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lokalerna	2023	Avslutades 2024
Underhåll av fjärrvärme, fjärrkyla och golvvärme	2023	Utförs 1–2 ggr/år eller vid behov
Bättringsmålning i entrén	2023	Utförs vid behov
Bättringsmålning i samtliga våningsplan sker kontinuerligt	2023	Utförs vid behov
Tvättning av mur på innergården	2023	Utförs vid behov
Underhåll av entréport	2023	Utförs vid behov
Polering av entréporten, sker kontinuerligt eller vid behov	2023	Utförs vid behov
Polering av marmorgolvet i entréplanet	2023	Utförs 2 ggr/år eller vid behov
Service och underhåll av garageport	2023	Utförs 1 ggr/år eller vid behov
Sopning och tvättning av garaget	2023	Utförs 6 ggr/år eller vid behov
Spolning av terrassernas dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar	2023	Utförs 1 gång/år eller vid behov
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2023	Utförs 2 ggr/år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering av marmorgolvet	2024	Utförs 2 ggr/år eller vid behov
Ventilationservice av komponenter, rengöring och luftfilterbyte	2024	Utförs 2 ggr/år
Spolning av terrassernas dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar	2024	Utförs 1 gång/år eller vid behov
Rengöring, behandling och ev. foliering av utvändiga entréer i koppar	2024	Utförs vid behov
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), avseende lokalerna	2026	Utförs vart 3:e år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende lägenheterna	2029	Utförs vart 6:e år

Förvaltning

Här nedan anges föreningens samtliga förvaltnings-, drift- och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Avtalsstart
Ekonomisk Förvaltning	SBC	2015
Lägenhetsförteckning/Administrativ Förvaltning	SBC	2015
Styrelsesupport/Teknisk Förvaltning	SBC	2015
Fastighetskötsel	SBC	2015
Städning allmänna ytor och garage	HEBE Städ & Fastighetsservice AB	2016
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB	2014
Växtskötsel	Floristkompaniet AB	2018
Störningsjour	Bevaknings Assistans AB	2021
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar	2014
Fastighetslån	Danske Bank	2014
Upphandling av fastighetslån	Finopti AB	2022
Fjärrvärme/Fjärrkyla	Stockholm Exergi AB	2014
Vatten & Avlopp	Stockholm Vatten AB	2014
Elnät	Ellevio	2014
Elhandel	Fortum Market AB	2014
Fastighetsnät	Tele2 AB (tidigare Bredband 2)	2021
Kabel TV och bredband	Tele2 AB (tidigare ComHem)	2014
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB	2014
Sorterat avfall	CESAB City Avfallsservice AB	2014
Hissar	Schindler Hiss AB	2014
Hissbesiktning	DEKRA Industrial AB	2021
Styr och regler, övervakning	E-matic Fastighetsautomation AB	2023
Sprinkleranläggning	A Sprinkler AB	2014
Rökluckor	Presto Brandsäkerhet AB	2014
Brandskyddsansvar	Brandsäkra Norden AB	2023
Brandlarm	SOS Alarm Sverige AB	2014
Ventilation	Värmex AB	2023
Värme & Kyla	GK Rör AB	2021
Kameraövervakning	IP Advance Sweden AB (IPAS)	2022
Passagesystem	Tidomat gm Söderlås AB	2014
Nyckelsystem (nycklar, taggar)	Tidomat gm Söderlås AB	2014
Garageport	Hörmann Svenska AB	2014
Postboxar	DinBox Sverige AB	2014
Entrémattor	Herr Entrématta & Hygien AB	2015
Doftsystem	Uniscent Scandinavia AB	2021
IT	IT Konsulterna	2020
Mail	Svenska Domäner	2020
Hemsida	The Generation AB	2021
Nyhetsbrev "Vi i Ture8"	Paloma	2021

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social- och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har installerat laddstolpar för elbilar i anslutning till samtliga av våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

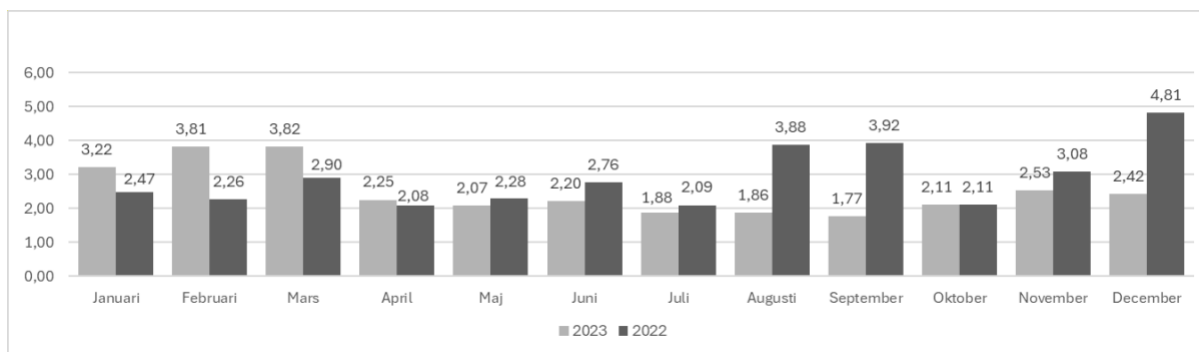
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsens hållbarhetsplan har även tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

- Föreningens kassalikviditet är fortsatt mycket stabil, trots högre ränteläge och därtill ökade räntekostnader.
- Föreningen placerar överskottlikviditet hos SBAB (ränta f.n. 3,50%) samt Borgo (ränta f.n. 2,70%).
- Styrelsen arbetar aktivt för att hålla föreningens kostnader på rätt nivå.
- Föreningen fortsätter planenligt att amortera på lånen.
- Under året genomfördes omförhandling av två av föreningens fem lån om totalt 24 787 500 kr. Omförhandlingen resulterade till ett lån om 24 787 500 kr, till en ränta om 4,14% (tidigare ränta 0,89% och 1,19%).
- I övrig hänvisas till not 12 gällande föreningens totala lånebild.

Fördelning av det totala elpriset inkl. moms i kr/kWh under 2023 (2022) snitt över året 2,495 kr/kWh (2,887 kr/kWh)



Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För att stimulera bostadsbyggandet infördes dock nya skatteregler från 1 januari 2013 för nybyggda bostäder (småhus, **bostadsrätter** och flerfamiljshus), med värdeår 2012 eller senare. Detta innebär att föreningen är helt befriad från att betala fastighetsavgift i 15 år, dvs. till 2030. För föreningen genererar detta en betydande besparing i 15 år! Lokalerna beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Den delen som avser hyreslokalerna debiteras vidare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling och undertecknande av hyreskontrakt gällande föreningens lokal 5002 om 243 m2. Hyrestiden är från 2023-04-01 – 2026-03-01.
- Ett intensivt uthyrningsarbete pågick under nästan hela 2022 och 2023, fram till att föreningens största lokal 5001 om 559 m2, blev framgångsrikt uthyrd. Det nya hyreskontraktet undertecknades 2023-04-03 med ett dotterbolag till Vasakronan, som kommer använda lokalen som etableringskontor under färdigställandet av renoveringsarbetet i fastigheten på Grev Turegatan 1-3. Hyresperioden sträcker sig under perioden 2023-05-01 – 2024-11-30.
- Ordförande har veckovisa möten med TAM-Group, gällande gatans arbeten samt byggnationen av nya Sturegallerian.
- Sturegallerians ombyggnads- och renoveringsarbete på Grev Turegatan och mitt emot föreningens fastighet pågick intensivt och under både dag- och kvällstid. Under sensommaren och resten av året revs även Sturegallerians gamla fastighet mitt emot föreningen. Periodvis har detta arbete varit väldigt störande men ju längre tiden går, desto närmare kommer vi till att nya Sturegallerian kommer stå färdig och Grev Turegatan kommer blomstra med nya restauranger och butiker.
- Projektering av ny ventilation i lokal 5003 till kommande hyresgäst har påbörjats.
- Slutförande av ombyggnaden och modernisering av fastighetens styrsåp AS01. (Styrsåpet betjänar fastighetens kyl- och värmesystem, golvvärme och varmvatten)
- Ett mycket svårhittat läckage som orsakat en långvarig vattenläcka, hittades mycket glädjande under sommar 2023.
- Upphandling och omförhandling av 2 av föreningens lån, om ca 25 milj. kronor.
- Tecknande av ett avtal om brandskyddsansvar.
- OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll), lägenheter, lokaler och allmänna ytor, påbörjades under 2023.
- Uppdatering av föreningens stadgar för stämmobeslut.
- Registrering av beslutade stadgar hos Bolagsverket (2023-11-15).
- Skatteverket avslag föreningens begäran om omprövning av momsavdragen enligt lokalernas omsättningshyra, istället för som idag lokalytan.
- Genomförande av fastighetens årliga statusbedömning.

Medlemsinformation

- Medlemslägenheter: 61
- Medlemsgarage: 24
- Överlåtelse under året: 7 (5)
 - Lägenheter 3 (5)
 - Garageplatser 4 (0)

- Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 (112)
- Tillkommande medlemmar: 6 (13)
- Avgående medlemmar: 7 (7)
- Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117 (118)
- Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 (7)

- Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
- Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättaren
- Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 489 907	7 775 679	7 620 828	7 799 945
Resultat efter fin. poster	-4 557 294	-4 100 565	-3 774 631	-5 021 797
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	2 415 804	2 176 545	2 371 329	1 778 327
Taxeringsvärde	469 000 000	469 000 000	301 769 000	301 769 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	412	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	22,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	23 386	23 418	23 539	23 559
Skuldsättning per kvm	19 525	19 553	19 653	19 670
Sparande per kvm	68	271	361	6
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	46	28	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	69	72	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	16	16	16
Energikostnad per kvm	141	131	117	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	-	-	-
Räntekänslighet	65,95	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta.

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 609 m² totalyta, varav 4 744 m² utgör lägenhetsyta, 1 091 m² utgör lokalyta och 774m² utgör garageyta.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet vilket innebär att även om föreningen redovisar en bokföringsmässig förlust så genereras ett sparandet för året (se flerårsöversikt). Styrelsen arbetar aktivt med föreningens kostnader och intäkter och ser positivt på föreningens ekonomi framöver.

Förändringar eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	477 865 000	0	45 000	477 910 000
Fond för yttre underhåll	2 176 545	-1 167 741	1 407 000	2 415 804
Balanserat resultat	-34 477 537	-2 932 824	-1 407 000	-38 817 361
Årets resultat	-4 100 565	-4 100 565	-4 557 294	-4 557 294
S:a eget kapital	441 463 443	0	- 4 512 294	436 951 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 410 361
Årets resultat	-4 557 294
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 407 000
Totalt	-43 374 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	261 466
Balanseras i ny räkning	-43 113 189

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 489 906	7 775 679
Övriga rörelseintäkter	3	301 529	185 644
Summa rörelseintäkter		8 791 435	7 961 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 557 104	-4 686 088
Övriga externa kostnader	9	-1 727 693	-961 095
Personalkostnader	10	-324 487	-339 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-4 748 006	-4 771 051
Summa rörelsekostnader		-10 357 290	-10 758 034
RÖRELSERESULTAT		-1 565 855	-2 796 710
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		179 416	40 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 170 856	-1 344 259
Summa finansiella poster		-2 991 439	-1 303 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 557 294	-4 100 565
ÅRETS RESULTAT		-4 557 294	-4 100 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	559 893 172	564 641 178
Summa materiella anläggningstillgångar		559 893 172	564 641 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		559 893 172	564 641 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 307 149	1 051 793
Övriga fordringar	13	2 053 172	3 290 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 138	11 778
Summa kortfristiga fordringar		3 486 459	4 353 889
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 847 485	4 227 281
Summa kassa och bank		6 847 485	4 227 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 333 944	8 581 170
SUMMA TILLGÅNGAR		570 227 116	573 222 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		477 700 000	477 700 000
Fond för yttre underhåll		2 415 804	2 176 545
Kapitaltillskott		210 000	165 000
Summa bundet eget kapital		480 325 804	480 041 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 817 361	-34 477 537
Årets resultat		-4 557 294	-4 100 565
Summa fritt eget kapital		-43 374 655	-38 578 102
SUMMA EGET KAPITAL		436 951 149	441 463 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15,17	73 398 871	73 987 500
Summa långfristiga skulder		73 398 871	73 987 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		55 644 342	55 237 500
Leverantörsskulder		997 488	550 883
Skatteskulder		957 942	509 493
Övriga skulder		515 073	341 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 762 252	1 131 826
Summa kortfristiga skulder		59 877 097	57 771 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		570 227 116	573 222 349

Kassflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 565 855	-2 796 710
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 748 006	4 771 051
	3 182 151	1 974 340
Erhållen ränta	179 416	40 405
Erlagd ränta	-3 158 605	-1 361 070
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 963	653 675
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-873 055	-1 016 771
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	1 686 598	552 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	45 000	30 000
Upptagna lån	25 480 713	42 500 000
Amortering av lån	-25 662 500	-43 162 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 787	-632 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	879 719	-433 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 366 808	7 810 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 246 527	7 366 808

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ture 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Byggnad	1%
---------	----

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
	Årsavgifter	1 672 468	1 672 440
	Årsavgifter garage	284 212	282 312
	Hysesintäkter lokaler, moms	6 180 422	6 354 242
	Deb. Fastighetsskatt, moms	458 277	0
	Hyses- och avgiftsrabatt	-45 667	-548 004
	Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-137 001	0
	Dröjsmålsränta	9 033	0
	Pantsättningsavgift	2 625	9 902
	Överlåtelseavgift	9 191	0
	Avgift andrahandsuthyrning	56 347	4 830
	Öres- och kronutjämning	-1	-42
	Summa	8 489 906	7 775 679
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
	Elstöd	53 823	0
	Övriga intäkter	247 706	185 644
	Summa	301 529	185 644
Not 4	FASTIGHETSKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsskötsel utöver avtal	0	36 579
	Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 111	0
	Larm och bevakning	25 727	9 937
	Städning enligt avtal	146 228	114 772
	Städning utöver avtal	13 344	22 610
	Hissbesiktning	0	5 651
	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	144 390	0
	Brandskydd	100 610	3 147
	Bevakning	22 544	36 317
	Myndighetstillsyn	3 250	0
	Gårdskostnader	9 940	15 992
	Gemensamma utrymmen	7 450	49 368
	Sophantering	0	7 508
	Serviceavtal	89 736	89 535
	Mattvätt/hyrmattor	23 546	41 189
	Fordon	0	1 164
	Förbrukningsmaterial	2 788	19 861
	Summa	615 664	453 630
Not 5	REPARATIONER	2023	2022
	Hyseslokaler	1 700	38 494
	Trapphus/port/entré	15 027	4 386
	Sophantering/återvinning	0	2 075
	Dörrar och lås/porttelefon	20 650	25 123
	Övriga gemensamma utrymmen	0	23 324
	VVS	0	101 097
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 787
	Ventilation	46 936	0
	Elinstallationer	2 539	50 871
	Tele/TV/bredband/porttelefon	0	28 108
	Hissar	33 166	263 386
	Tak	0	22 501
	Balkonger/altaner	0	52 940
	Garage/parkering	16 423	10 678
	Vattenskada	248 908	105 861
	Skador/klotter/skadegörelse	2 708	10
	Summa	388 056	753 642

Not 6	PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
	Underhåll av byggnad	209 366	0
	Installationer	0	47 095
	Entré/trapphus	0	947 479
	Sophantering/återvinning	0	11 148
	VVS	0	122 547
	Ventilation	0	26 033
	Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 840
	Hiss	52 101	0
	Garage/parkering	0	1 599
	Summa	261 466	1 167 741
Not 7	TAXBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
	El	260 359	302 814
	Uppvärmning	530 736	454 308
	Kyla	79 503	79 649
	Vatten	140 692	107 678
	Sophämtning/renhållning	38 985	35 684
	Grovsopor	68 126	61 213
	Summa	1 118 401	1 041 346
Not 8	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetsförsäkringar	76 444	58 892
	Kabel-TV	131 512	223 951
	Samfällighetsavgifter	15 561	36 888
	Fastighetsskatt	950 000	950 000
	Summa	1 173 517	1 269 730
Not 9	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Kreditupplysning	988	1 563
	Tele- och datakommunikation	30 442	30 174
	Juridiska åtgärder	598 133	153 809
	Inkassokostnader	3 669	27 207
	Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordringar	0	91
	Revisionsarvode extern revisor	139 164	64 595
	Styrelseomkostnader	190	32 095
	Fritids- och trivselkostnader	2 798	8 453
	Föreningskostnader	50 732	49 381
	Förvaltningsarvode enligt avtal	225 608	219 328
	Överlåtelsekostnad	12 866	0
	Pantsättningskostnad	3 940	0
	Administration	3 617	18 759
	Konsultarvode	648 985	342 609
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 560	13 030
	Summa	1 727 693	961 095
Not 10	PERSONALKOSTNADER	2023	2022
	Styrelsearvoden	250 000	250 000
	Övriga arvoden	0	11 250
	Arbetsgivaravgifter	74 487	78 550
	Summa	324 487	339 800
Not 11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
	Räntekostnad fastighetslån	3 170 272	1 343 867
	Dröjsmålsränta	385	0
	Kostnadsränta skatter och avgifter	2	362
	Övriga räntekostnader	197	31
	Summa	3 170 856	1 344 259

Not 12 BYGGNADER OCH MARK		2023-12-31	2022-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående	605 020 810	605 020 810		
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	605 020 810	605 020 810		
Akkumulerad avskrivning					
	Ingående	-40 379 632	-35 608 581		
	Årets avskrivning	-4 748 006	-4 771 051		
	Utgående ackumulerad avskrivning	-45 127 638	-40 379 632		
	Utgående restvärde enligt plan	559 893 172	564 641 178		
	I utgående restvärdet ingår mark med	130 007 330	130 007 330		
Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad	247 000 000	247 000 000		
	Taxeringsvärde mark	222 000 000	222 000 000		
	Summa	469 000 000	469 000 000		
Uppdelning av taxeringsvärde					
	Bostäder	374 000 000	374 000 000		
	Lokaler	95 000 000	95 000 000		
Not 13 ÖVRIGA FORDRINGAR		2023-12-31	2022-12-31		
	Skattekonto	515 390	-90		
	Övriga kortfristiga fordringar	138 740	150 881		
	Transaktionskonto	730 828	2 287 637		
	Borgo räntekonto	668 214	851 890		
		2 053 172	3 290 318		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2023-12-31	2022-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	12 933	11 778		
	Förutbetald Kabel-TV	60 080	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 125	0		
		126 138	0		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag	
	Danske Bank	1,15 %	30 000 000	30 000 000	2024-07-01
	Danske Bank	4,14 %	24 981 842	-	2024-07-31
	Danske Bank*	4,70 %	30 073 871	29 893 750	2025-06-30
	Danske Bank	0,53 %	43 987 500	44 437 500	2025-09-30
	Danske Bank		-	12 393 750	
	Danske Bank		-	12 500 000	
	Summa		129 043 213	129 225 000	
	Varav kortfristig del		-55 644 342	-55 237 500	

* Rörlig ränta bestående av referensränta (STIBOR 90) + marginal.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 668 213 kr.

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

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Uppl. kostnader	0	9 840
	Uppl. kostnader el	22 255	47 015
	Uppl. kostnader värme	77 757	71 630
	Uppl. kostnader extern revisor	41 250	0
	Uppl. kostnader räntor	45 351	33 100
	Uppl. kostnader vatten	11 113	11 545
	Uppl. kostnader sophämtning	8 509	3 150
	Uppl. kostnader arvoden	67 500	67 500
	Uppl. lagstadgade soc. avgifter	20 250	24 307
	Förutbetalda hyror/avgifter	1 454 315	863 739
	Uppl. driftkostnader	13 952	0
		1 762 252	1 131 826

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	130 500 000	130 500 000

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ordförande har veckovisa möten med TAM-Group, gällande gatans arbeten samt byggnationen av nya Sturegallerian.
- Byggnationen av nya Sturegallerian, mitt emot föreningens fastighet pågår som tidigare i ett högt tempo. Störningarna kvällstid har dock minskat, vilket är mycket glädjande. Byggnationen beräknar vara färdig årsskiftet 2026/2027.
- Brandskyddskontroll utfördes av Brandsäkra Norden AB.
- Batteribyte utfördes på samtliga nödljusarmaturer.
- Reparation och omläggning av tätskiktet gällande vattenläckaget, kommer slutföras under våren 2024.
- Ett nytt utmanande uthyrningsarbete startades redan under hösten 2023. På nytt gäller det föreningens största lokal 5001 (559 m²), eftersom Vasakronans dotterbolag kontrakt var tidsbestämt till 2024-11-30. Få intressenter men ordförandens många förhandlingar med TAM (Sturegallerian) mynnade glädjande ut i ett nytt underskrivet hyreskontrakt 2024-04-12. Kontraktet som även denna gång är tidsbestämt, gäller under perioden 2024-12-01 – 2026-12-31.
- Under andra kvartalet 2024, påbörjades upphandling och omförhandling av 3 av föreningens lån om drygt 84 milj. kronor.
- Under januari – mars 2024 rengjordes lägenheternas och lokalernas samtliga luftkanaler samt även lokalernas kylbafflar, vilket var en förutsättning för att föreningens OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) skulle godkännas. Under slutet av mars utfördes en ombesiktningen inkl. flödesmätning, vilket resulterade i att föreningens OVK blev godkänd.
- Under mars omförhandlades föreningens fastighetsförsäkring.
- Styrelsen ser över möjligheterna att investera i ett eller flera batterier, för att kunna erbjuda t.ex. Svenska Kraftnät, att bli en regulator för el och därigenom få externa intäkter.
- Monterat en renslucka/anordning på dagvattenstammen i fettavskiljarrummet.
- Det mycket svårhittade läckaget som orsakade den långvariga vattenläckan och hittades under sommar 2023, berodde på ett ofullständigt tätskikt. Detta kommer att åtgärdas under våren 2024.
- Upphandling av tätningsarbete på vissa balkonger pågår.
- Garagets våningsplan har målats i samma färgsättning som övriga våningsplan i A- resp. B-huset.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 21/4 2024



Nils Bengtsberg
Ordförande



Håkan Eriksson
Vice ordförande



Ingemar Klasson
Ledamot



Paulina Strueber
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2024



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ture 8
Org.nr. 769615-4090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ture 8 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

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 upphöra med 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ture 8 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/4 2024


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

TURE N^o 8

www.ture8.se

Kvarteret Riddaren

Kvarteret Riddaren är ett av de största innerstadskvarteren i Stockholm. Det begränsas av Riddargatan i söder, Nybrogatan i öster, Humlegårdsgatan i norr och Grev Turegatan i väster. I nordöstra hörnet av kvarteret ligger Östermalms saluhall. Kvarternamnet finns dokumenterat sedan 1649 och har liksom Riddargatan troligen samband med ätterna Brahe och Oxenstierna som på 1600-talet ägde stora tomter och trädgårdar i området. På Petrus Tillaeus karta från 1733 är kvarteret i det närmaste obebyggt.

På platsen för dagens Riddaren 23 och 24 stod en av Stockholms många väderkvarnar kallad Slipan. I mitten av 1800-talet började kvarteret bebyggas med bostadshus.

Grev Turegatan är en gata på Östermalm i Stockholm. Gatan börjar vid Birger Jarlsgatan i syd, korsar bland annat Linnégatan och Karlavägen och slutar vid Valhallavägen i norr. Gatan fick sitt nuvarande namn 1858.

Gatan är troligen uppkallad efter ståthållaren Gabriel Gustafsson Oxenstierna son Ture Gabrielsson Oxenstierna. Han hade en malmgård i närheten av Nybroviken som fadern fått i gåva av Gustav II Adolf. År 1665 kallades gatan greve Tures gatu. På Petrus Tillaeus karta från 1733 kallas den norra delen av gatan för Squalbergsgatan och den södra delen Trädgårdsgatan. Här fanns en trädgård (nu platsen för Sturegallerian) med en svalande bäck, en sidoarm till Rännilen. I södra avsnittet av Grev Turegatan, som numera är gågata, ligger en av entréerna till Sturegallerian.

Mitt emot denna ligger Ingenjörsvetenskapsakademiens hus, i det som tidigare var ridhuset och nöjespalatset Tattersall som skapats av arkitekterna Gustaf Lindgren och Agi Lindegren 1895–1896. Tidigare fanns här även två biografier: Elite-Biografen (stängde 1958) och Östermalms-Biografen (stängde 1928). Längst ner vid Birger Jarlsgatan återfinns Eldhs fontän från 1921. En minnestavla på huset Grev Turegatan 35 talar om: "I ett hus på denna tomt föddes författaren Hjalmar Söderberg den 2 juli 1869."

Kvarteret genom tiderna



År 1733



År 1885



År 1899



År 1940



Kv. Riddaren 24, gatu- och gårdshus 1962



Kv. Riddaren 24, gatuhus 2015