

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen
Grönskan

Org nr: 769613-1874

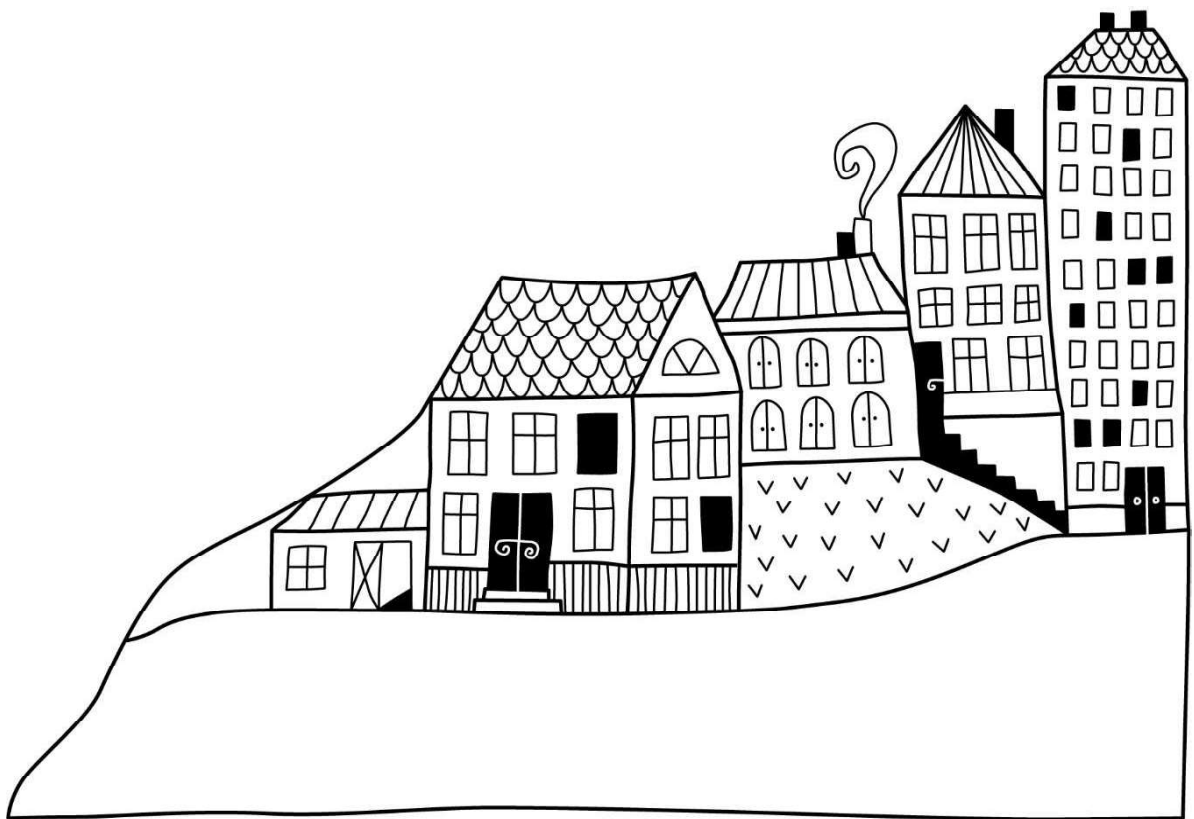


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Grönskan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt gällande regelverk). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 832% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 157 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 935 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ydre 1 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastigheternas adress är Roslins väg 12A och B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	16
3 rum och kök	1
4 rum och kök	1
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Varav hyresrätter	1
Total tomtarea	1 756 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 763 m ²
Bostäder hyresrätt	40 m ²
Total bostadsarea	1 803 m ²
Årets taxeringsvärde	34 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 200 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 155 tkr och planerat underhåll för 1 891 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Planerat underhåll i närtid är renovering av fönster. Renoveringen kommer finansieras dels via höjda avgifter och dels banklån.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 724 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 411 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 046 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 724 tkr. (411 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Vattenstammar	1980-talet
Avloppsstammar	2006
Elrenovering i allmänna utrymmen	2011
Säkerhetsdörrar	2014
Postboxar i respektive entré	2014
Tvättstugeutrustning	2015
Säkerhetssystem	2016
Torktumlare	2019
Dörrar och galler	2020
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	46 168 kr
Stamrenovering	1 231 058 kr
Värmesystem	573 513 kr
Belysning	40 250 kr
Kommande underhåll	
Beskrivning	
Fönsterrenovering	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Cloov	Ordförande	2022
George-Adrian Bica	Ledamot	2022
Lina Lundqvist	Ledamot	2022
Viveca Hofwimmer <i>Avgått under verksamhetsåret</i>	Ledamot	2022
Vivec Toth <i>Avgått under verksamhetsåret</i>	Ledamot	2022
Erik Bennermark Tillkommit	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alex Bengtsson	Suppleant	2022
Erik Bennermark <i>Avgått under verksamhetsåret</i>	Suppleant	2022
Hjalmar Ekesbo	Suppleant	2022
Nina-Maria Stahre Tillkommit	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebeca Persson		2022
Johanna Wadensten		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 10,0 %.

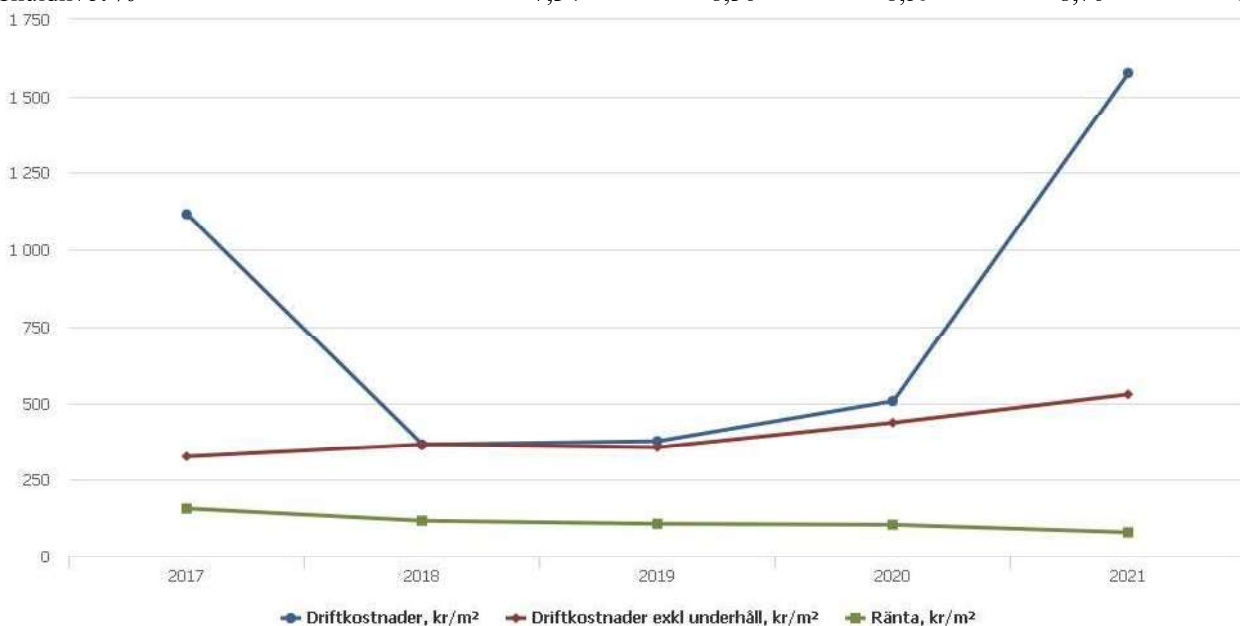
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 486	1 338	1 330	1 321	1 288
Resultat efter finansiella poster	-2 092	-297	16	94	-1 337
Årets resultat	-2 092	-403	16	94	-1 337
Resultat exkl. avskrivningar	-1 934	-256	163	241	-1 190
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-2 659	-903	-445	-358	-1 275
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	411	359	328	332	47
Balansomslutning	30 004	31 990	29 569	29 705	29 797
Soliditet %	60	63	59	59	59
Likviditet % exkl. lån som omsätts kommande verksamhetsår	221	832	234	246	231
Likviditet % inkl. lån som omsätts kommande verksamhetsår	26	166	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	814	765	702	697	678
Driftkostnader, kr/m ²	1 577	506	376	365	1 115
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	528	436	356	365	326
Ränta, kr/m ²	78	103	106	116	156
Underhållsfond, kr/m ²	283	0	641	332	0
Lån, kr/m ²	6 287	6 387	6 487	6 587	6 687
Skuldkvot %	7,34	8,36	8,59	8,76	9,19



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 649 198	5 137 257	1 676 978	-3 852 679	-403 212
Disposition enl. årsstämmobeslut				-403 212	403 212
Reservering underhållsfond			724 000	-724 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 890 989	1 890 989	
Årets resultat					-2 091 702
Vid årets slut	17 649 198	5 137 257	509 989	-3 088 902	-2 091 702

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 255 891
Årets resultat	-2 091 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-724 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 890 989
Summa	-5 180 604

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 180 604

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 224	1 338 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 283	39 331
Summa rörelseintäkter		1 544 507	1 377 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 842 731	-913 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 733	-386 746
Personalkostnader	Not 6	-67 820	-46 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 107	-147 097
Summa rörelsekostnader		-3 502 391	-1 493 519
Rörelseresultat		-1 957 885	-116 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 696	5 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-140 513	-186 217
Summa finansiella poster		-133 817	-181 166
Resultat efter finansiella poster		-2 091 702	-297 327
Extraordinära poster			
Extraordinära kostnader	Not 10	0	-105 885
Årets resultat		-2 091 702	-403 212

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 132 903	28 280 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	256 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 389 826	28 280 000
Summa anläggningstillgångar		28 389 826	28 280 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 959	0
Övriga fordringar	Not 13	29 598	27 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	113 805	103 782
Summa kortfristiga fordringar		156 362	131 060
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 457 377	3 578 560
Summa kassa och bank		1 457 377	3 578 560
Summa omsättningstillgångar		1 613 739	3 709 620
Summa tillgångar		30 003 565	31 989 619

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 786 455	22 786 455
Fond för yttre underhåll		509 989	1 676 978
Summa bundet eget kapital		23 296 444	24 463 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 088 903	-3 852 679
Årets resultat		-2 091 702	-403 212
Summa fritt eget kapital		-5 180 604	-4 255 891
Summa eget kapital		18 115 840	20 207 542
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 681 000	9 545 000
Summa långfristiga skulder		5 681 000	9 545 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 655 000	1 971 000
Leverantörsskulder		277 208	37 126
Skatteskulder		2 644	1 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 873	227 268
Summa kortfristiga skulder		6 206 725	2 237 078
Summa eget kapital och skulder		30 003 565	31 989 619

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 091 702	-297 327
		-105 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	157 107	147 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 934 594	-256 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-25 302	-29 460
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	285 647	-41 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 674 249	-327 241
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-266 933	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 933	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-180 000	-180 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	3 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	2 865 000
Årets kassaflöde	-2 121 182	2 537 759
Likvidamedel vid årets början	3 578 560	1 040 800
Likvidamedel vid årets slut	1 457 378	3 578 560
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

*I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	125
Inventarier och verktyg	Linjär	20
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 435 476	1 282 810
Hyror, bostäder	50 748	102 625
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-47 407
Summa nettoomsättning	1 486 224	1 338 028

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	24 516	23 590
Övriga ersättningar	19 262	15 084
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-3
Erhållna skadestånd	8 000	0
Övriga rörelseintäkter	6 497	300
Summa övriga rörelseintäkter	58 283	39 331

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 890 989	-126 188
Reparationer	-155 351	-123 153
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 688	-45 728
Försäkringspremier	-20 936	-18 307
Kabel- och digital-TV	-19 201	-18 948
Systematiskt brandskyddsarbete	-121 585	-6 878
Obligatoriska besiktningar	-8 492	0
Snö- och halkbekämpning	-31 331	-31 038
Statuskontroll	-4 599	-17 875
Förbrukningsinventarier	-27 193	-10 915
Fordons- och maskinkostnader	-55	0
Frakter och transporter	0	-1 210
Vatten	-100 593	-95 494
Fastighetsel	-41 436	-36 248
Uppvärmning	-310 934	-332 556
Sophantering och återvinning	-55 781	-42 078
Förvaltningsarvode drift	-7 568	-6 438
Summa driftskostnader	-2 842 731	-913 055

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-315 285	-299 707
Resekostnader	-111	-144
IT-kostnader	-4 115	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-18 250
Övriga försäljningskostnader	-4 625	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 758	-7 296
Kreditupplysningar	-15 161	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 651	-14 875
Representation	-6 261	-6 569
Kontorsmateriel	-3 250	-2 325
Konsultarvoden	-16 582	-34 101
Bankkostnader	-3 925	-2 105
Övriga externa kostnader	-2 133	-700
Summa övriga externa kostnader	-434 733	-386 746

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-51 150	-35 475
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-16 070	-11 146
Summa personalkostnader	-67 820	-46 621

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-147 097	-147 097
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 010	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-157 107	-147 097

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 551	5 020
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	145	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 696	5 051

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-139 763	-186 217
Övriga finansiella kostnader	-750	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-140 513	-186 217

Not 10 Extraordinära kostnader	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Extraordinära kostnader vid försäljning av två hyreslägenheter	0	-105 885
Summa extraordinära kostnader	0	-105 885

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 068 431	18 068 431
Mark	11 648 895	11 648 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 717 326	29 717 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 437 326	-1 290 229
	-1 437 326	-1 290 229
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 097	-147 097
	-147 097	-147 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 584 423	-1 437 326
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 132 902	28 280 000
Varav		
Byggnader	16 484 007	16 778 202
Mark	11 648 895	11 648 895
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 200 000	34 200 000
Totalt taxeringsvärde	34 200 000	34 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 800 000</i>	<i>16 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 400 000</i>	<i>17 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	266 933	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	266 933	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 010	0
	-10 010	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 010	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 010	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	256 923	0

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 598	27 278
Summa övriga fordringar	29 598	27 278

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 780	20 936
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 362	76 081
Förutbetald renhållning	1 344	815
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 875	4 767
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	493	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 951	1 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 805	103 782

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	11 336 000	11 516 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 475 000	-1 791 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 681 000	9 545 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,71%	2022-06-22	1 000 000	0	0	1 000 000
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-12-30	4 790 000	0	135 000	4 655 000
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-12-30	1 791 000	0	0	1 791 000
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-30	3 935 000	0	45 000	3 890 000
Summa			11 516 000	0	180 000	11 336 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 475 000 kr villkorsändras och 180 000 kr amorteras varför totalt 5 655 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 681 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 10 436 000 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 074	7 150
Upplupna räntekostnader	2 992	3 665
Upplupna elkostnader	4 220	3 130
Upplupna värmekostnader	48 198	51 467
Upplupna revisionsarvoden	18 750	15 625
Upplupna styrelsearvoden	38 429	22 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 363
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 209	120 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 873	227 268

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö 2022-

Johan Cloov

Lina Lundqvist

George-Adrian Bica

Erik Bennermark

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2022-

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Grönskan, org.nr 769613-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grönskan för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 BRF Grönskan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman hanterar förlusten 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 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.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Grönskan

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Grönskan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

