

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Grönskan
Org nr: 769613-1874

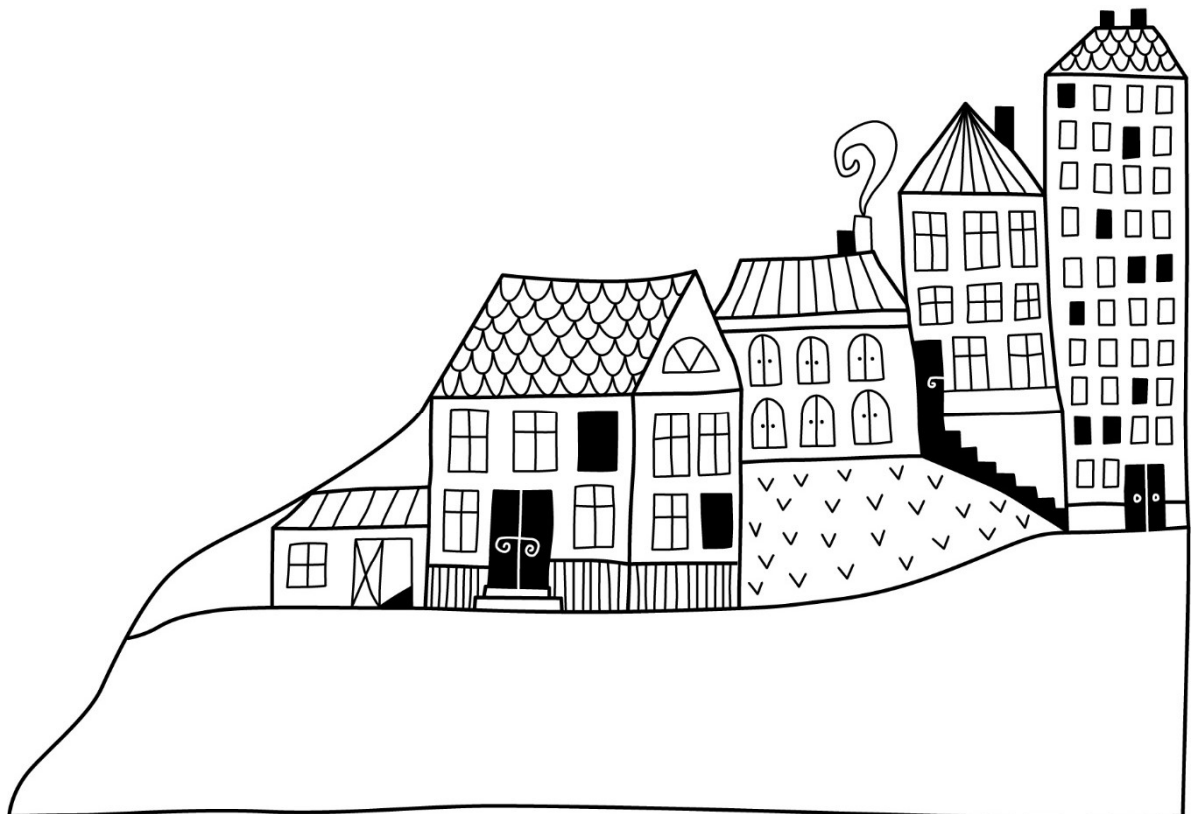


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grönskan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 234% till 832%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -256 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 | Användning | Antal |
|-------------------------------|-------|----------------------|-------|
| 1 rum och kök | 12 | Varav hyresrätter | 1 |
| 2 rum och kök | 16 | | |
| 3 rum och kök | 1 | | |
| 4 rum och kök | 1 | | |
| 5 rum och kök | 2 | | |
| 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.



Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetskötsel | Riksbyggen |
| Städning | Riksbyggen |
| Kabel-Tv | Com Hem |

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 123 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 647 tkr per år. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 333 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 233 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 647 tkr. 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 |
| El renovering i allmänna utrymmen | 2011 |
| Säkerhetsdörrar | 2014 |
| Postboxar i respektive entré | 2014 |
| Tvättstugeutrustning | 2015 |
| Säkerhetssystem | 2016 |
| Torktumlare | 2019 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------|---------|
| Dörrar och galler | 126 188 |

Planerat underhåll

| Beskrivning | År |
|-------------|------|
| Relining | 2021 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--|----------------|--------------------------------------|
| Hjalmar Ekebo | Ordförande | 2021 |
| Rebecka Lövenhill | Ledamot | 2021 |
| Lina Lundqvist | Ledamot | 2021 |
| Ellen Falkmer <i>avgått 2021-03-31</i> | Ledamot | 2021 |
| George-Adrian Bica | Ledamot | 2021 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Johan Cloov | Suppleant | 2021 |
| Rebeca Persson | Suppleant | 2021 |
| Tatiana Jaldin Alanis | Suppleant | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ernst& Young AB | Auktoriserad revisor | 2021 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har två hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-01-01

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

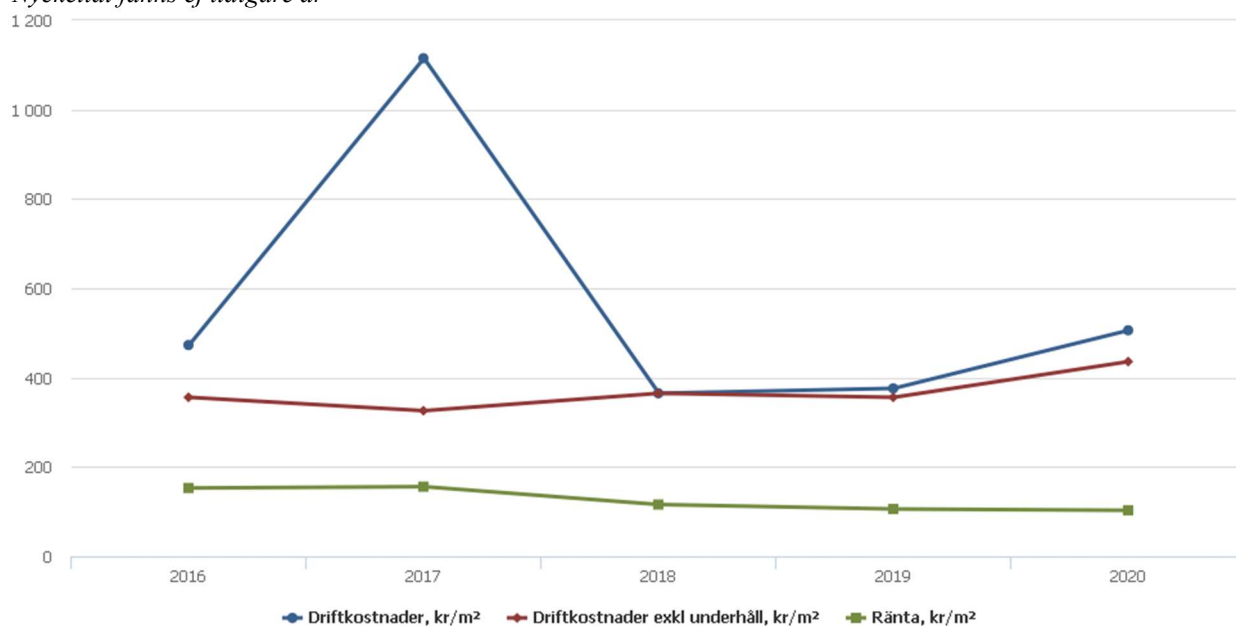
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 338 | 1 330 | 1 321 | 1 288 | 1 266 |
| Resultat efter finansiella poster | -297 | 16 | 94 | -1 337 | -83 |
| Årets resultat | -403 | 16 | 94 | -1 337 | -83 |
| Resultat exkl. avskrivningar | -256 | 163 | 241 | -1 190 | 64 |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond | -903 | -445 | -358 | -1 275 | 0 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 359 | 328 | 332 | 47 | 40 |
| Balansomslutning | 31 990 | 29 569 | 29 705 | 29 797 | 30 295 |
| Soliditet % | 63 | 59 | 59 | 59 | 62 |
| Likviditet % exkl. kortfristiga lån | 832 | 234 | 246 | 231 | 320 |
| Likviditet % inkl. kortfristiga lån | 166 | * | * | * | * |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 765 | 702 | 697 | 678 | 618 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 506 | 376 | 365 | 1 115 | 473 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 436 | 356 | 365 | 326 | 356 |
| Ränta, kr/m ² | 103 | 106 | 116 | 156 | 153 |
| Lån, kr/m ² | 6 387 | 6 487 | 6 587 | 6 687 | 6 232 |
| Skuldkvot % | 8,36 | 8,59 | 8,76 | 9,19 | 0,00 |

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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 | 16 706 718 | 3 034 737 | 1 156 166 | -3 347 764 | 15 897 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 15 897 | -15 897 |
| Reservering underhållsfond | | | 647 000 | -647 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -126 188 | 126 188 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 942 480 | 2 102 520 | | | |
| Årets resultat | | | | | -403 212 |
| Vid årets slut | 17 649 198 | 5 137 257 | 1 676 978 | -3 852 679 | -403 212 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 331 867 |
| Årets resultat | -403 212 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -647 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 126 188 |
| Summa | -4 255 891 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 255 891**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 338 028 | 1 330 080 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 39 331 | 30 868 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 377 359 | 1 360 948 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -913 055 | -677 342 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -386 746 | -283 977 |
| Personalkostnader | Not 6 | -46 621 | -45 833 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -147 097 | -147 097 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 493 519 | -1 154 249 |
| Rörelseresultat | | -116 161 | 206 700 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 5 051 | 50 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -186 217 | -190 853 |
| Summa finansiella poster | | -181 166 | -190 803 |
| Resultat efter finansiella poster | | -297 327 | 15 897 |
| Extraordinära poster | | | |
| Extraordinära kostnader | Not 10 | -105 885 | 0 |
| Årets resultat | | -403 212 | 15 897 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 28 280 000 | 28 427 097 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 280 000 | 28 427 097 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 280 000 | 28 427 097 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 4 173 |
| Övriga fordringar | | 27 278 | 23 294 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 103 782 | 74 133 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 131 060 | 101 600 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 3 578 560 | 1 040 800 |
| Summa kassa och bank | | 3 578 560 | 1 040 800 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 709 620 | 1 142 401 |
| Summa tillgångar | | 31 989 619 | 29 569 498 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 786 455 | 19 741 455 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 676 978 | 1 156 166 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 463 433 | 20 897 621 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 852 679 | -3 347 764 |
| Årets resultat | | -403 212 | 15 897 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 255 891 | -3 331 867 |
| Summa eget kapital | | 20 207 542 | 17 565 754 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 9 545 000 | 11 516 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 545 000 | 11 516 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 971 000 | 180 000 |
| Leverantörsskulder | | 37 126 | 82 096 |
| Skatteskulder | | 1 684 | 20 |
| Övriga skulder | | 0 | 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 227 268 | 225 328 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 237 078 | 487 744 |
| Summa eget kapital och skulder | | 31 989 619 | 29 569 498 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -297 327 | 15 897 |
| | -105 885 | |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 147 097 | 147 097 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -256 115 | 162 994 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -29 460 | -10 185 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -41 666 | 28 959 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -327 241 | 181 768 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -180 000 | -180 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 3 045 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 865 000 | -180 000 |
| Årets kassaflöde | 2 537 759 | 1 768 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 040 800 | 1 039 032 |
| Likvidamedel vid årets slut | 3 578 560 | 1 040 800 |
| Upplysning 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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 Mark är inte föremål för avskrivningar. | Linjär | 125 |

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 282 810 | 1 176 636 |
| Hyror, bostäder | 55 218 | 153 444 |
| Summa nettoomsättning | 1 338 028 | 1 330 080 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 23 590 | 23 424 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 15 084 | 6 724 |
| Fakturerade kostnader | 360 | 540 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 300 | 180 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 39 331 | 30 868 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -126 188 | -34 834 |
| Reparationer | -123 153 | -34 619 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -45 728 | -44 064 |
| Försäkringspremier | -18 307 | -17 865 |
| Kabel- och digital-TV | -18 948 | -18 696 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -6 878 | -6 626 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -23 125 |
| Snö- och halkbekämpning | -31 038 | -11 459 |
| Statuskontroll | -17 875 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -10 915 | -5 215 |
| Frakter och transporter | -1 210 | 0 |
| Vatten | -95 494 | -73 575 |
| Fastighetsel | -36 248 | -40 593 |
| Uppvärmning | -332 556 | -311 474 |
| Sophantering och återvinning | -42 078 | -40 811 |
| fastighetsskötsel | -6 438 | -14 386 |
| Summa driftskostnader | -913 055 | -677 342 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode | -299 707 | -191 556 |
| Resekostnader | -144 | -254 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 250 | -15 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 296 | -4 121 |
| Kreditupplysningar | -675 | -675 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 875 | -7 442 |
| Representation | -6 569 | -2 727 |
| Kontorsmateriel | -2 325 | -1 940 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -332 |
| Konsultarvoden | -34 101 | -14 300 |
| Bankkostnader | -2 105 | -2 379 |
| Advokat och rättegångskostnader | 0 | -41 750 |
| Övriga externa kostnader | -700 | -1 500 |
| Summa övriga externa kostnader | -386 746 | -283 977 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -35 475 | -34 875 |
| Sociala kostnader | -11 146 | -10 958 |
| Summa personalkostnader | -46 621 | -45 833 |



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -147 097 | -147 097 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -147 097 | -147 097 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 5 020 | 4 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 31 | 46 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 051 | 50 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -186 217 | -190 853 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -186 217 | -190 853 |

Not 10 Extraordinära kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Extraordinära kostnader vid försäljning av två hyreslägenheter | -105 885 | 0 |
| Summa extraordinära kostnader | -105 885 | 0 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | -1 290 229 | -1 143 132 |
| | -1 290 229 | -1 143 132 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -147 097 | -147 097 |
| | -147 097 | -147 097 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 437 326 | -1 290 229 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 28 280 000 | 28 427 097 |
| Varav | | |
| Byggnader | 16 778 202 | 16 925 299 |
| 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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 20 936 | 18 307 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 76 081 | 48 412 |
| Förutbetald renhållning | 815 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 4 767 | 4 728 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 183 | 2 686 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 103 782 | 74 133 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB | 3 006 174 | 1 154 |
| Transaktionskonto | 572 386 | 1 039 646 |
| Summa kassa och bank | 3 578 560 | 1 040 800 |



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 11 516 000 | 11 696 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -180 000 | -180 000 |
| Lån som villkorsändras inom 12 månader | -1 791 000 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 9 545 000 | 11 516 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK | | 2020-12-22 | 4 115 000 | -3 935 000 | 180 000 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 1,07% | 2021-12-30 | 1 791 000 | 0 | 0 | 1 791 000 |
| SWEDBANK | 1,71% | 2022-06-22 | 1 000 000 | 0 | 0 | 1 000 000 |
| STADSHYPOTEK | 1,55% | 2022-12-30 | 4 790 000 | 0 | 0 | 4 790 000 |
| STADSHYPOTEK | 0,77% | 2025-12-30 | 0 | 3 935 000 | 0 | 3 935 000 |
| Summa | | | 11 696 000 | 0 | 180 000 | 11 516 000 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 1 791 000 kr villkorsändras och 180 000 kr amorteras varför totalt 1 971 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 545 000 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 10 616 000 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner | 0 | 22 755 |
| Upplupna sociala avgifter | 7 150 | 7 150 |
| Upplupna räntekostnader | 3 665 | 16 746 |
| Upplupna elkostnader | 3 130 | 3 561 |
| Upplupna värmekostnader | 51 467 | 50 077 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 625 | 13 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 22 755 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 363 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 120 113 | 112 039 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 227 268 | 225 328 |

| Not 16 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 500 000 | 18 500 000 |

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-

Hjalmar Ekesbo

Lina Lundqvist

Rebecka Lövenhill

~~Ellen Falkner~~
Johan Cloov går in i ledamots ställe

George-Adrian Bica

Vår revisionsberättelse har lämnats,
Malmö 2021-

Ernst & Young AB
Martin Heriksson
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, fastighetsservice 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 skuldtynad 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 planenliga 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.

BRF Grönskan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grönskan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557447472390

Dokument

Grönskan Årsredovisning 2020

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-05-26 10:05:17 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-31 18:30:22 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Johan Cloov (JC)

BRF Grönskan (Ledamot)

johancloov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Mattias Cloov"

Signerade 2021-05-26 10:31:22 CEST (+0200)

Lina Lundqvist (LL)

BRF Grönskan (Ledamot)

lina.lundqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina

Lundqvist"

Signerade 2021-05-26 11:03:19 CEST (+0200)

Hjalmar Ekesbo (HE)

BRF Grönskan (Ordförande, Ledamot)

hjalmar@ekesbo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hjalmar Wilhelm Ekesbo"

Signerade 2021-05-28 20:42:07 CEST (+0200)

George-Adrian Bica (GB)

BRF Grönskan (Ledamot)

gebic69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GEORGE BICA"

Signerade 2021-05-28 21:10:31 CEST (+0200)

Martin Henriksson (MH)

Rebecka Lövenhill (RL)



Verifikat

Transaktion 09222115557447472390

BRF Grönskan (Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB)
martin.henriksson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HENRIKSSON"
Signerade 2021-05-31 18:30:22 CEST (+0200)*

BRF Grönskan (Ledamot)
r.lovenhill@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECKA RUBIN MARIT LÖVENHILL"
Signerade 2021-05-28 23:11:09 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

