

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
Fastighetsskötsel	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.

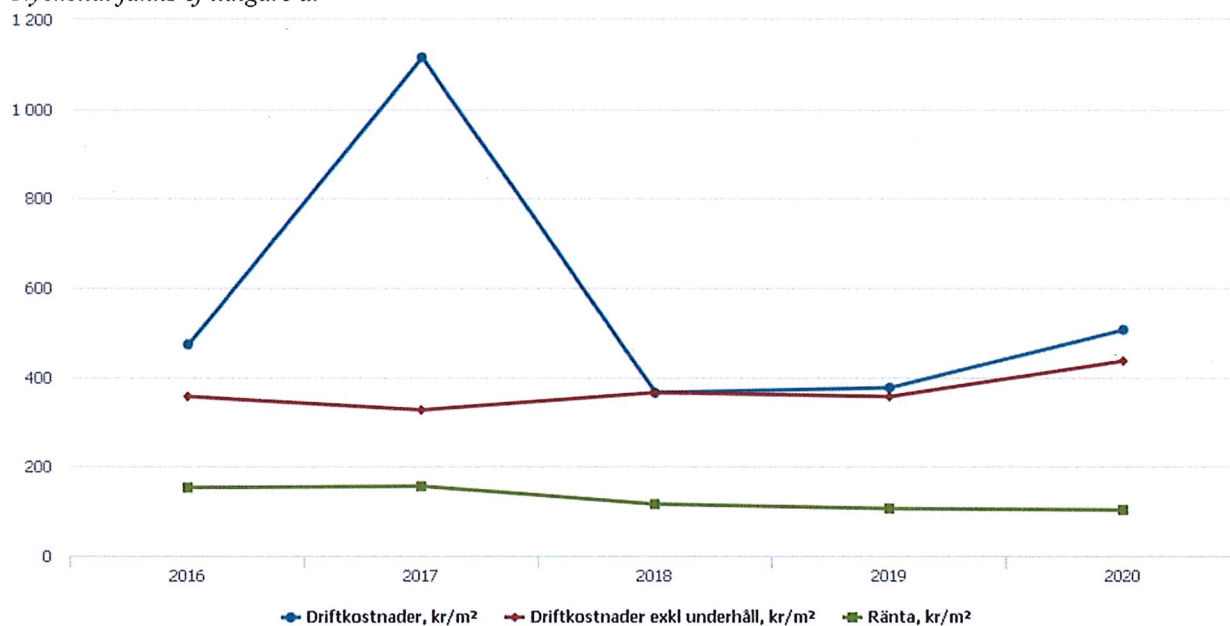
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



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
Ackumulerade 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

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Grönskan, org.nr 76913-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grönskan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740803xxxx

IP: 85.30.xxx.xxx

2021-05-31 16:33:50Z



Penneo dokumentnyckel: C3DSG-W6D6U-664HZ-F08BQ-MZ3ZL-I3YG6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 skuldyngd 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.

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

