



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Grönsiskan 7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Li Bäckström	Ordförande
Anna Daveus	Ledamot
Alexander Radenkovic	Ledamot

Gustav Stenberg	Suppleant
Johanna Udesen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olivia Stenman	Ordinarie Intern
Sven-Åke Lewin	Suppleant Intern

Valberedning

Victor Cagérus	Sammanställande
Caroline Sundbye	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:7	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

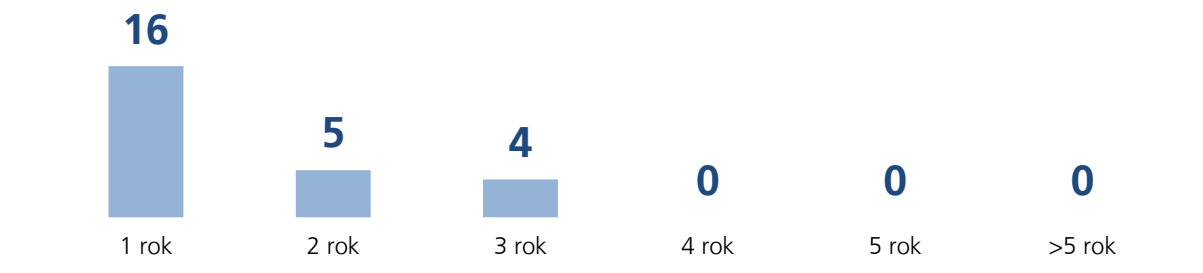
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 226 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Pannrum
Innergård

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya brandvarnare och brandsläckare	2021	Cirka 10 års hållbarhet på brandvarnare
Målning av trapphus och tvättstuga	2021	
Nya ledstänger, takarmatur och strömbrytare i trapphuset	2021	
Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare	2021	
Nytt cykelförråd samt förbättring av sophantering	2020	Försenat från 2019 till 2020 pga överklagan av bygglov
Fibernät samt ny porttelefon	2020	
Tätning av tak	2018	
OVK-besiktning	2018	Godkänd
Renovering/byte av fönster, balkongdörrar och burspråk	2017	Besiktning utfördes 2016
Byte/renovering av plåttak	2017	Besiktning utfördes 2016
Total ombyggnad av källaren	2015 - 2016	
Byte av Entréparti	2012 - 2013	
Målning av trapphus	2011 - 2012	
Fasadrenovering mot gatan	2010 - 2011	
Stambyte	2010 - 2011	
Nya balkonger mot gatan	2010 - 2011	
Byte av lägenhetsdörrar	2010 - 2011	
Nya elstammar och elcentraler	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2023	Besiktning utförd 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk/administrativ förvaltning.
Kone	Serviceavtal hiss
Göteborgs Energi/Din El	Elnät/elhandel, Fjärrvärme
Göteborgs stad, Park och natur	Snöröjning, halkbekämpning och städning trottoar.
Göteborgs stad, Kretslopp och Vatten	Avfall och vatten
Telenor	Tv / internet
Inspecta	Besiktning av hiss
Brandexperten	Inspektion av brandvarnare och brandsläckare
Podab	Service och underhåll på tvättmaskiner och torktumlare
Landala Städtjänst	Städning av trapphus
Stena Recycling	Återvinning tidningar

Föreningens ekonomi

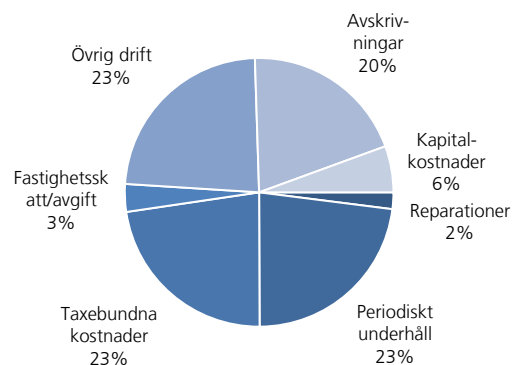
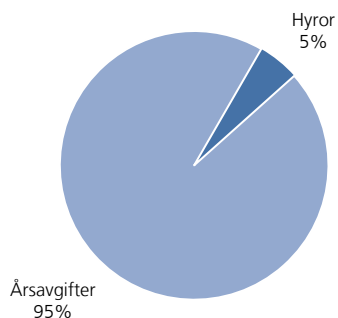
Fastighetens lån förhandlades om till lägre räntekostnader. Ingen hyreshöjning genomfördes under år 2021.

Föreningens likviditet i slutet av räkenskapsåret var god, och ekonomin i föreningen är stabil.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 917 238	2020 1 234 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	941 608	950 024
Finansiella intäkter	839	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 640
Ökning av kortfristiga skulder	100 022	45 820
	1 042 469	999 557
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	820 248	1 149 787
Finansiella kostnader	61 067	70 342
Ökning av kortfristiga fordringar	1 300	0
Minskning av långfristiga skulder	24 500	97 000
	907 116	1 317 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 052 591	917 238
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	135 353	-317 571

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi målat om trapphuset samt fått nya ledstänger, taklampor och strömbrytare. Även tvättstugan målades om och två nya tvättmaskiner samt en torktumlare installerades. Innergården har fått ett nytt trädäck och ett nytt staket mot grannfastigheten, samt att nya utemöbler köptes in under sommaren. Brandsäkerheten förbättrades genom att nya brandvarnare installerades i trapphuset, källare och vindsutrymme samt ytterligare två brandsläckare.

År 2021 har präglats av Covid-19 och samtliga styrelsemöten har hållits digitalt. Brf Grönsiskan 7 har som förening inte påverkats av pandemin med avseende på vår verksamhet eller av vårt ekonomiska resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	736	738	738
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 968	1 945	1 874	1 982
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 529	5 550	5 630	5 711
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	128	103	114	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	42	32	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	57	73	74
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159	-490	55	38
Nettoomsättning (tkr)	937	934	950	935

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 226 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 554 278	0	0	22 554 278
Upplåtelseavgifter	3 380 025	0	0	3 380 025
Ack kostnad för nyupplåtelse	-85 000	0	0	-85 000
Fond för yttre underhåll	150 000	150 000	-397 200	397 200
S:a bundet eget kapital	25 999 303	150 000	-397 200	26 246 503
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 427 413	-150 000	-92 598	-1 184 815
Årets resultat	-158 636	-158 636	489 798	-489 798
S:a ansamlad förlust	-1 586 049	-308 636	397 200	-1 674 613
S:a eget kapital	24 413 254	-158 636	0	24 571 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 277 412
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-1 586 048

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

150 000
-1 436 048

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	937 368	933 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 240	16 091
Summa rörelseintäkter		941 608	950 024

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-757 499	-1 043 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 749	-106 132
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 767	-219 767
Summa rörelsekostnader		-1 040 015	-1 369 554

RÖRELSERESULTAT

-98 407 **-419 529**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		839	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 067	-70 342
Summa finansiella poster		-60 229	-70 269

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-158 636 **-489 798**

ÅRETS RESULTAT

-158 636 **-489 798**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	30 281 240	30 501 007
Summa materiella anläggningstillgångar	30 281 240	30 501 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 281 240	30 501 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 088 431	951 778
Summa kortfristiga fordringar	1 088 431	951 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 088 431	951 778
SUMMA TILLGÅNGAR	31 369 671	31 452 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 849 303	25 849 303
Fond för yttre underhåll	Not 10	150 000	397 200
Summa bundet eget kapital		25 999 303	26 246 503
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 427 413	-1 184 815
Årets resultat		-158 636	-489 798
Summa ansamlad förlust		-1 586 049	-1 674 613
SUMMA EGET KAPITAL		24 413 254	24 571 890
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 646 000	0
Summa långfristiga skulder		6 646 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	6 670 500
Leverantörsskulder		171 079	58 244
Skatteskulder		72 200	70 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	67 138	82 001
Summa kortfristiga skulder		310 417	6 880 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 369 671	31 452 785

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	887 139	885 632
Årsavgifter - bortfall	0	-767
Hyror bostäder	47 232	46 671
Hyror förråd	0	900
Bredbandsintäkter	3 000	1 500
Öresutjämning	-3	-3
	937 368	933 933

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	12 181
Återbäring försäkringsbolag	3 394	3 439
Övriga intäkter	846	471
	4 240	16 091

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	25 352	29 789
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Gemensamma utrymmen	20 252	234
	Gård	8 436	1 464
	Serviceavtal	12 052	11 602
	Förbrukningsmateriel	7 147	1 762
	Brandskydd	0	495
	Fordon	389	265
		75 544	47 501
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 613	6 132
	Sophantering/återvinning	0	3 125
	Entré/trapphus	1 316	1 883
	Lås	10 249	707
	Värmeanläggning/undercentral	8 991	0
	Elinstallationer	0	60 820
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 803
		22 169	80 470
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	13 891
	Tvättstuga	86 704	33 987
	Entré/trapphus	165 557	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	80 253
	Mark/gård/utemiljö	0	415 000
		252 261	543 131
	Taxebundna kostnader		
	El	19 897	16 271
	Värme	156 429	126 154
	Vatten	45 181	50 951
	Sophämtning/renhållning	28 673	26 104
		250 181	219 480
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 229	34 208
	Kabel-TV	23 783	31 660
	Bredband	61 858	51 480
		120 870	117 348
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 475	35 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	757 499	1 043 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 838
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	1 378	0
	Fritids- och trivselkostnader	129	126
	Förvaltningsarvode	41 296	40 448
	Administration	2 636	4 781
	Korttidsinventarier	11 485	0
	Konsultarvode	5 375	58 500
		62 749	106 132

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	163 235	163 235
	Förbättringar	56 532	56 532
		219 767	219 767
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	32 450 399	32 450 399
	Utgående anskaffningsvärde	32 450 399	32 450 399
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-1 949 391	-1 729 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 767	-219 767
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 169 159	-1 949 391
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 281 240 6 726 219	30 501 007 6 726 219
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		50 000 000	50 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	50 000 000	50 000 000
		50 000 000	50 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	35 840	34 540
	Klientmedel hos SBC	262 289	917 238
	Räntekonto hos SBC	790 303	0
		1 088 431	951 778
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	397 200	247 200
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-397 200	0
	Vid årets slut	150 000	397 200

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,890 %	0	2 518 500	Löst
Nordea	0,860 %	0	1 770 000	Löst
Nordea	1,150 %	0	2 382 000	Löst
Swedbank	0,890 %	4 900 500	0	2025-03-25
Swedbank	0,980 %	1 745 500	0	2026-06-17
Summa skulder till kreditinstitut		6 646 000	6 670 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 670 500	
		6 646 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 646 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	506	2 225
Avgifter och hyror	66 632	79 776
	67 138	82 001

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen arbetar vidare för att förvalta vårt hus och skapa ökad trivsel och mervärde för nuvarande och framtida boende i föreningen. Under de senaste åren har många insatser gjorts vilka ni kan läsa om under Teknisk Status i årsredovisningen.

Nästa kommande större uppdrag är att genomföra en besiktning av fastigheten för att exempelvis avgöra när taket behöver åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Li Bäckström
Ordförande

Anna Daveus
Ledamot

Alexander Radenkovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Olivia Stenman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmöte i Brf Grönsiskan 7

Organisationsnummer 769613–6717

Rapport om årsredovisning

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Grönsiskan 7 för perioden 2021-01-01 till 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstryker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledarmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 april 2022

Olivia Stenman

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	887 000	887 139	887 000
Hyror bostäder	47 000	47 232	47 000
Hyror förråd	0	0	1 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000	0
Öresutjämning	0	-3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 394	0
Övriga intäkter	0	846	0
	937 000	941 608	935 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-31 000	-25 352	-31 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 916	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-20 252	-1 000
Gård	-2 000	-8 436	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-12 052	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-7 147	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
Fordon	0	-389	0
	-54 000	-75 544	-52 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-1 613	0
Entré/trapphus	0	-1 316	0
Lås	0	-10 249	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 991	0
	-50 000	-22 169	-50 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-86 704	0
Entré/trapphus	0	-165 557	0
	0	-252 261	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-17 000	-19 897	-21 000
Värme	-132 000	-156 429	-146 000
Vatten	-51 000	-45 181	-40 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-28 673	-42 000
	-230 000	-250 181	-249 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 229	-35 000
Kabel-TV	-33 000	-23 783	-33 000
Bredband	-54 000	-61 858	0
	-123 000	-120 870	-68 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-36 475	-34 000
	-36 000	-36 475	-34 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-4 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-1 378	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-129	0
Förvaltningsarvode	-43 000	-41 296	-42 000
Administration	-7 000	-2 636	-13 000
Korttidsinventarier	0	-11 485	0
Konsultarvode	-20 000	-5 375	0
	-74 000	-62 749	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-164 000	-163 235	-164 000
Förbättringar	-57 000	-56 532	-57 000
	-221 000	-219 767	-221 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-788 000	-1 040 015	-835 000
RÖRELSERESULTAT	149 000	-98 407	100 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	303	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	536	0
Låneräntor	-55 000	-60 966	-87 000
Övriga räntekostnader	0	-101	0
	-55 000	-60 229	-87 000
RESULTAT	94 000	-158 636	13 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se