

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grönskan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2022 - 30 april 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

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 2003-10-20. Föreningens säte är i Stockholms kommun. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats genom att föreningen köpte ett aktiebolag vari fastigheten var bokförd, och i samband med förvärvet utköptes fastigheten från aktiebolaget till föreningen. Det kvarvarande aktiebolaget, utan tillgångar, likviderades därefter. Det kvarvarande värdet på föreningens aktieinnehav överfördes därefter till fastigheten, vilket innebär att föreningens fastighets bokförda värde består dels av faktiskt inköpspris och dels av övervärde på aktieförvärv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerfamiljshus i 3 våningar. Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 528 kvadratmeter och utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen av bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
3	3	3

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Värmeväxlare och VVC-pump i fjärrvärmecentralen har bytts ut.	2021/2022
Renovering av portlås	2021/2022
Energibesparande åtgärder fjärrvärmecentral	2019/2020
Renovering fönster	2017/2018
Renovering av el central	2017/2018
Byte av reglerings automatik i fjärrvärmecentral	2017/2018
Renovering av expansionskärl	2017/2018
Byte av varmvattenväxlare	2016/2017
Ommålning av yttertak	2014/2015
Nya säkerhetsdörrar	2009/2010
Installation av fjärrvärme	2009/2010
Rörstambyte, mittenstammen den sista av tre stammar	2009/2010
Byte av elstigar fram till lägenheter	2009/2010
Omputsning av fasad	2009/2010
Nya balkonger	2009/2010

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och teknisk förvaltning har skötts i egen regi.

Övriga avtal

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele2.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 9 st.

Inga medlemslägenheter har överlåtits under räkenskapsåret.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Emma Lundgren	Ledamot, ordförande
Sami Jamal	Ledamot
Anton Rogers	Ledamot
Madeleine Nilsson	Ledamot
Elias Olsson	Ledamot
Joel Nilsson	Ledamot
Jesper Östling Palme	Ledamot
Björn Rogers	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie extern revisor

Bo Jonsson Mazars SET Revisionsbyrå AB

Stämman

Ordinarie 2022-10-17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi i BRF Grönskan är god.

Brf Grönskan har i mars månad 2023 träffat ett nytt tomträttsavtal med Stockholms stad.

Avgälden omregleras vart tionde år. Det nya tomträttsavtalet gäller från 2024-07-01 med en inträppning på fem år. Den kommande regleringen kommer få fullt genomslag 2028-07-01.

Avgäld: År 2024/25 65 700 kr/år, år 2025/26 75 400kr/år, år 2026/27 85 100 kr/år, år 2027/28 94 900 kr/år.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2023/22	2022/21	2020/21	2019/20	2018/19
Totala intäkter tkr	423	429	422	428	428
Resultat efter fin. poster tkr	45	-35	79	-226	72
Totalt eget kapital tkr	9 813	9 767	9 803	9 724	9 950
Sparande per kvadratmeter	-	-	-	-	-
Balansomslutning tkr	14 407	14 450	14 394	14 344	14 538
Soliditet %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %
Årsavgift/kvm bostadrättsyta kr	799	799	799	799	799
Lån/kvm bostadrättsyta kr	8 523	8 523	8 523	8 523	8 523
Räntekänslighet (ökning med 1%) tkr	45	45	45	45	45
Elkostnad/kvm totalyta kr	28	23	19	16	23
Värmekostnad/kvm totalyta kr	204	202	196	187	195
Vatten o avlopp/kvm totalyta kr	29	25	17	24	22

Styrelsen har beslutat att om höja avgiften med 8 % från och med 1 maj 2024.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	45 331
ansamlad förlust före reservering	-331 184
fond för yttre underhåll	66 372
	-219 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
till fond för yttre underhåll överförs i ny räkning
att i ny räkning överförs ansamlad förlust

82 965
-302 446
-219 481

RESULTATRÄKNING
1 MAJ – 30 APRIL

Not

2022/2023**2021/2022****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

421 668

421 668

Övriga rörelseintäkter

1 650

6 865

423 318**428 533****RÖRELSENS KOSTNADER***Direkta fastighetskostnader*

Tomträttsavgäld

-39 800

-39 800

Värme - fjärrvärme

-107 872

-106 439

Vatten och avlopp

-15 328

-13 201

Fastighets el

-14 812

-12 368

Renhållning

-9 251

-7 771

Reparation och underhåll

-14 630

-123 101

Underhåll fjärrvärmecentral

-9 000

-6 625

Fastighetsförsäkring

-12 190

-11 326

Abonnemangsavgift Kabel-TV

-2 794

-2 668

Kommunal fastighetsavgift

-14 547

-13 500

Summa direkta fastighetskostnader**-240 224****-336 799***Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader*

Förbrukningsinventarier

-10 451

-

Revisionsarvode

-9 875

-8 250

Bankkostnader

-1 774

-1 757

Övriga kostnader

-

-1 400

Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**-22 100****-11 407****Rörelseresultat före avskrivningar****160 994****80 327**

Avskrivningar

1

-46 363

-46 363

RÖRELSERESULTAT**114 631****33 964****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

-

-

Räntekostnader

-69 300

-69 570

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**45 331****-35 606****SKATT**

-

-

ÅRETS RESULTAT**45 331****-35 606**

BALANSRÄKNING	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	1	14 135 195	14 181 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 135 195	14 181 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	19 527	19 529
Skattekonto		2 125	2 236
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		249 907	246 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		271 559	268 463
SUMMA TILLGÅNGAR		14 406 754	14 450 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 032 000	10 032 000
Fond för yttre underhåll	4	66 372	49 779
		10 098 372	10 081 779
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-331 184	-278 985
Årets resultat		45 331	-35 606
		-285 853	-314 591
SUMMA EGET KAPITAL		9 812 519	9 767 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	5	4 500 000	4 500 000
		4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 429	27 009
Skatteskulder		1 203	1 125
Upplupna kostnader	6	28 464	119 560
Förutbetalda avgifter och hyror		35 139	35 139
		94 235	182 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 406 754	14 450 021
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	5	5 293 000	5 293 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

Kassaflödesanalys

Kr

1 MAJ - 30 APRIL

	Not	2022/2023	2021/2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 331	-35 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	1	46 363	46 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		91 694	10 757
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-	
Förändring av kortfristiga fordringar		113	-322
Förändring av kortfristiga skulder		-88 598	91 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 209	102 133
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		3 209	102 133
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		246 698	144 565
Likvida medel vid årets slut		249 907	246 698

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN AR 2016:10).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Byggnader och aktiverade värdehöjande renoveringar har avskrivits med 0,5% på dess anskaffningsvärde. Inventarier har skrivits av med 20% på dess anskaffningsvärde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Föreningen har inte haft någon anställd. Arvode till styrelsen har inte utgivits.

Not 1 BYGGNADER OCH MARK	2023-04-30	2022-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 272 624	9 272 624
Summa anskaffningsvärde	9 272 624	9 272 624
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	- 601 184	- 554 821
Årets avskrivningar på byggnader	- 46 363	- 46 363
Utgående avskrivning enligt plan	- 647 548	- 601 184
Mark, tomträtt		
Anskaffningsvärde	5 510 118	5 510 118
Utgående bokfört värde på fastigheten	14 135 195	14 181 558

Av anskaffningsvärdet utgör 10 860 646 kronor omfördelat övervärde från aktieförvärv, varav byggnad 6 186 626 kronor och tomträtt 4 674 020 kronor.

W

Taxeringsvärde	2023-04-30	2022-04-30
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark, tomträtt	9 000 000	9 000 000
Summa taxeringsvärde	15 000 000	15 000 000

Not 2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-04-30	2022-04-30
Försäkring	12 397	12 443
Tomträttsavgäld	6 633	6 633
Kabel-Tv	497	453
	19 527	19 529

Not 3 EGET KAPITAL	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av för. års resultat	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 032 000	-	-	10 032 000
Fond för yttre underhåll enligt not	49 779	-	16 593	66 372
Summa bundet eget kapital	10 081 779	-	16 593	10 098 372
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-278 985	-	-52 199	-331 184
Årets resultat	-35 606	45 331	35 606	45 331
Summa fritt eget kapital	-314 591	45 331	-16 593	-285 853
Summa eget kapital	9 767 188	45 331	0	9 812 519

Not 4 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023-04-30	2022-04-30
Vid årets början	49 779	33 186
Reservering enligt stadgar	16 593	16 593
Vid årets slut	66 372	49 779

Not 5	Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023-04-30	2023-04-30	2022-04-30
Stadshypotek 1)	1,54 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 1)	1,54 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000
1) Villkorsändringsdag 2024-12-01			

V

Not 6 UPPLUPNA KOSTNADER

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupen kostnad el	1 169	1 012
Upplupen kostnad värme	7 908	7 531
Upplupen kostnad extern revisor	9 000	8 000
Upplupen kostnad avfall o vatten	2 901	2 320
Upplupen renhållning	1 711	1 422
Upplupna räntekostnader	5 775	5 775
Upplupen kostnad reparation värmepåsar	0	93 500
	28 464	119 560

Traneberg den 4 september 2023



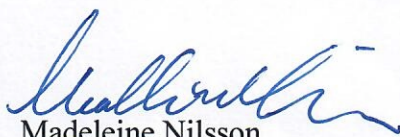
Emma Lundgren (ordförande)



Anton Rogers



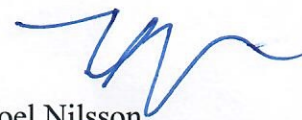
Sami Jemal



Madeleine Nilsson



Elias Olsson

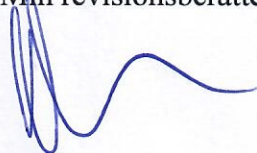


Joel Nilsson



Jesper Östling Palme

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023 - 09-25



Bo Jonsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grönskan
Org. nr 769610-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönskan för räkenskapsåret 1 maj 2022 - 30 april 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grönskan för räkenskapsåret 1 maj 2022 - 30 april 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Grönskan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

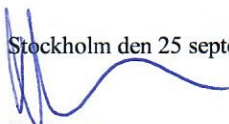
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 25 september 2023



Bo Jonsson
Auktoriserad revisor