



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Grönsiskan 7

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sven-Åke Lennart Lewin	Ordförande
Carl Eric Victor Cagérus	Kassör
Lars Markus Dalenius	Ledamot
Magnus Andreas Hellohf	Ledamot

Li Bäckström	Suppleant
Johanna Hallgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olivia Stenman	Ordinarie Intern
Jacob Albrektson	Suppleant Intern

Valberedning

Åsa Lewin	Sammanställande
-----------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

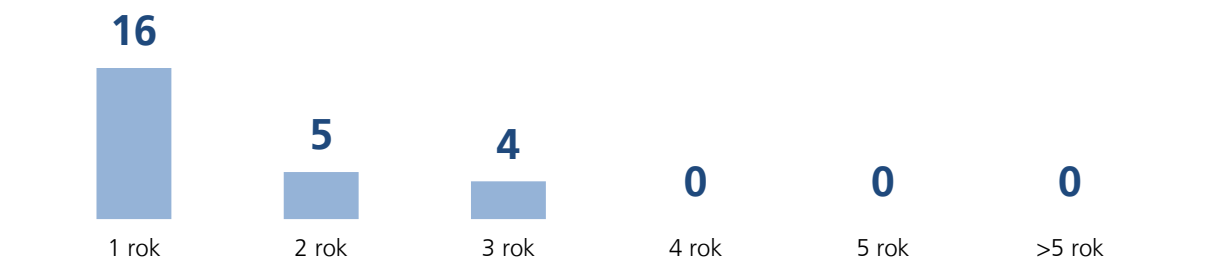
Värdeåret är 1956.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

Pannrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätning av tak	2018	
OVK-besiktning	2018	Godkänd
OVK - besiktning och ev åtgärdsprogram	2018	Tagit in offert, kommer utföras under 2018
Byte/renovering av plåttak	2017	Besiktning utfördes 2016
Renovering/byte av fönster, balkongdörrar och burspråk	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
Nytt cykelförråd samt förbättring av sophantering	2019	
Omläggning av tak	2022	Besiktning utförd 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk/administrativ förvaltning.
Kone	Serviceavtal hiss
Göteborgs Energi/Din el	Elnät/elhandel
Göteborgs stad, Park och natur	Snöröjning, halkbekämpning och städning trottoar.
Göteborgs stad, Kretslopp	Avfall och vatten
Bredbandsbolaget	Tv / internet
Presto	Systematiskt brandskyddsarbete
Inspecta	Besiktning av hiss

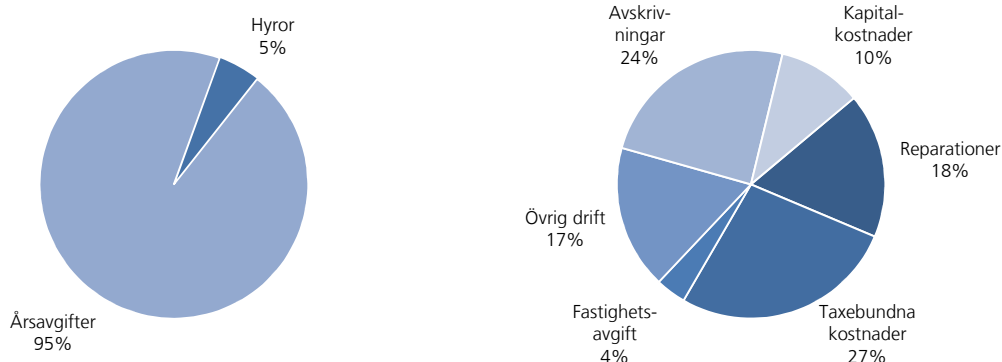
Föreningens ekonomi

Bolagets ekonomi och likviditet är god och kommer väl att täcka de utbetalningar som kommer ske för löpande underhåll och investeringar under 2019 som berör innegården.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 179 765	691 062
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	935 218	932 124
Finansiella intäkter	1 722	439
Minskning kortfristiga fordringar	16 160	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 414 500
Ökning av kortfristiga skulder	0	213 166
	953 100	2 560 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	588 570	1 970 032
Finansiella kostnader	90 535	83 618
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 876
Minskning av långfristiga skulder	97 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	301 011	0
	1 077 116	2 071 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 055 749	1 179 765
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-124 016	488 703

*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 1 337 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

Inlett en process för att utvärdera möjligheten att bebygga råvinden. Föreningsmedlemmar har informerats under årsstämman 2018 samt löpande vida utsänd information. Denna process kommer fortlöpa under 2019 och frågan kommer behandlas på årsstämman 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	735	701
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 982	1 874	1 738	1 738
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 711	5 792	4 615	4 676
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	127	116	126	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	68	63	91
Soliditet (%)	78	77	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-1 341	100	-493
Nettoomsättning (tkr)	935	932	925	884

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	97 200	97 200	-656 193	656 193
S:a bundet eget kapital	25 946 503	97 200	-656 193	26 505 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-978 350	-97 200	-684 661	-196 488
Årets resultat	38 068	38 068	1 340 854	-1 340 854
S:a ansamlad förlust	-940 282	-59 132	656 193	-1 537 343
S:a eget kapital	25 006 221	38 068	0	24 968 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	38 068
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-881 149
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-97 200</u>
summa balanserat resultat	-940 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-940 281</u>
----------------------------------	------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	934 700	932 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	518	0
Summa rörelseintäkter		935 218	932 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-517 455	-1 896 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 115	-73 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-219 767	-219 767
Summa rörelsekostnader		-808 337	-2 189 799
RÖRELSERESULTAT		126 881	-1 257 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 722	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 535	-83 618
Summa finansiella poster		-88 813	-83 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 068	-1 340 854
ÅRETS RESULTAT		38 068	-1 340 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	30 940 541	31 160 308
Summa materiella anläggningstillgångar	30 940 541	31 160 308
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 940 541	31 160 308
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 060	20 392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 088 739	1 211 583
Summa kortfristiga fordringar	1 091 799	1 231 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 091 799	1 231 975
SUMMA TILLGÅNGAR	32 032 340	32 392 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 849 303	25 849 303
Fond för yttre underhåll	Not 9	97 200	656 193
Summa bundet eget kapital		25 946 503	26 505 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-978 350	-196 488
Årets resultat		38 068	-1 340 854
Summa fritt eget kapital		-940 282	-1 537 343
SUMMA EGET KAPITAL		25 006 221	24 968 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 767 500	6 864 500
Summa långfristiga skulder		6 767 500	6 864 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	97 000	97 000
Leverantörsskulder		17 310	323 633
Skatteskulder		66 300	64 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	78 009	74 422
Summa kortfristiga skulder		258 619	559 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 032 340	32 392 283

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	887 139	887 139
Hyror bostäder	47 564	44 988
Öresutjämning	-3	-3
	934 700	932 124

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	518	0
	518	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	762
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 156	0
	Hissbesiktning	1 721	1 403
	Gård	1 258	2 227
	Serviceavtal	11 247	10 988
	Förbrukningsmateriel	0	887
	Fordon	375	0
		24 757	16 267
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 031	0
	Lås	2 121	10 467
	VVS	0	10 742
	Vattenskada	153 096	0
		157 248	21 209
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	272 741
	Tvättstuga	0	51 125
	Fönster	0	1 220 313
		0	1 544 179
	Taxebundna kostnader		
	El	17 615	14 613
	Värme	155 513	142 767
	Vatten	45 394	40 265
	Sophämtning/renhållning	24 105	27 324
		242 627	224 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 430	26 925
	Kabel-TV	29 968	0
	Bredband	0	29 968
		59 398	56 893
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 425	32 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	517 455	1 896 392
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	3 370
	Juridiska åtgärder	9 196	25 488
	Föreningskostnader	0	1 095
	Fritids- och trivselkostnader	1 649	0
	Förvaltningsarvode	38 603	37 204
	Administration	1 075	6 339
	Korttidsinventarier	2 892	0
	Konsultarvode	17 394	144
		71 115	73 640

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	163 235	163 235
	Förbättringar	56 532	56 532
		219 767	219 767
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 290 090	-1 070 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 767	-219 767
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 509 857	-1 290 090
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 940 541	31 160 308
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 726 219	6 726 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
		32 400 000	32 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 400 000	32 400 000
		32 400 000	32 400 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	32 990	31 818
	Klientmedel hos SBC	1 055 749	1 179 765
		1 088 739	1 211 583
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	656 193	598 593
	Reservering enligt stadgar	97 200	57 600
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-656 193	0
	Vid årets slut	97 200	656 193

**Not
10**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	1,150 %	0	2 382 000	Löst
Nordea	1,640 %	2 614 500	2 662 500	2020-03-18
Nordea	1,200 %	1 868 000	1 917 000	Rörligt
Nordea	1,150 %	2 382 000	0	2021-03-21
Summa skulder till kreditinstitut		6 864 500	6 961 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-97 000	-97 000	
		6 767 500	6 864 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 282 500 kr.

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	3 305	5 567
Avgifter och hyror	74 704	68 855
	78 009	74 422

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

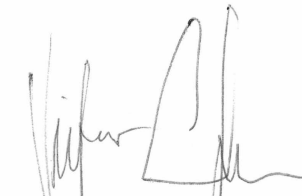
Uppdatering av innegård vilket innebär nya cykelförråd samt förbättring av sophantering och möjlighet för bättre förvaring av barnvagnar etc. kommer ske under våren 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11 / 4 2019



Sven-Åke Lennart Lewin
Ordförande



Carl Eric Victor Cagerus
Kassör


Lars Markus Dalenius
Ledamot



Magnus Andreas Hellohf
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2019



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 år 2018. 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 planerat och 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 ersättningskyldig 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 april 2019



Olivia Stenman