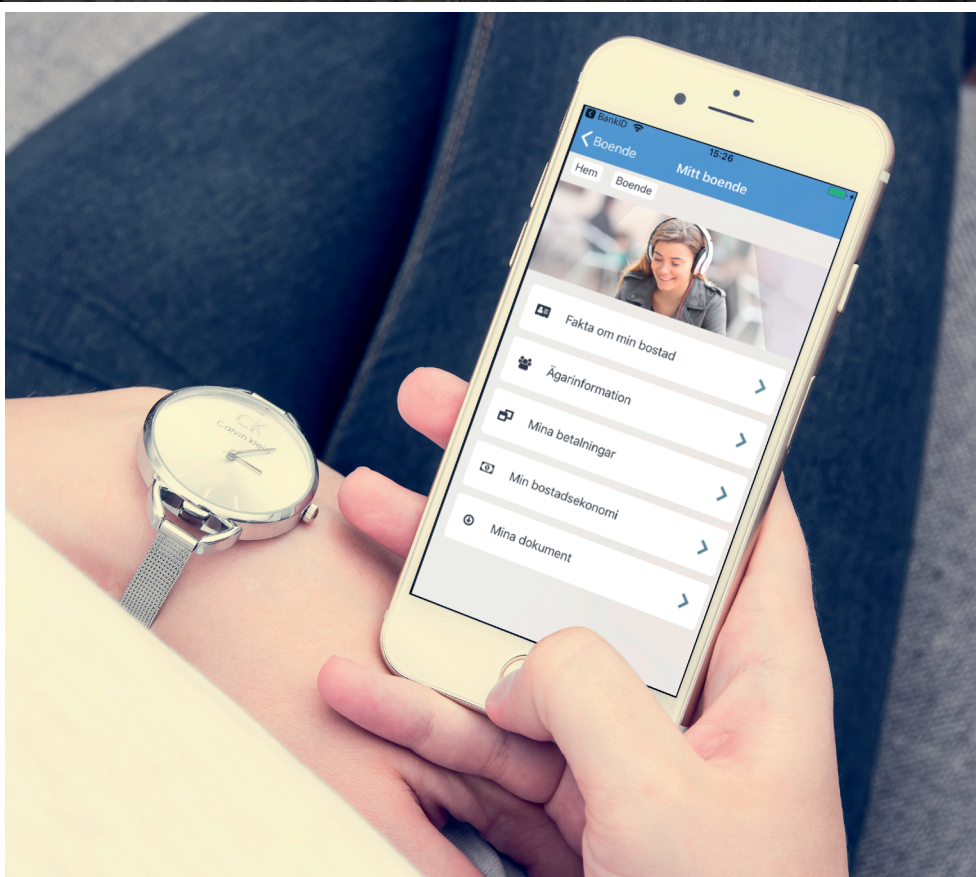




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1984-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Grönsiskans samfällighet. Föreningens andel är 21,1 procent. Samfälligheten förvaltar gården.

Styrelsen

Ulf John Vilhelm Liljenroth	Ordförande	
Lars Johan Lundquist	Sekreterare	
Alexander Aas	Kassör	Fr.o.m. dec 2019
Sylvia Renée Karnerfors Larsson	Kassör	T.o.m. dec 2019
Daniel Bennis Bjom	Fastighetsansvarig	Fr.o.m. dec 2019
Klara Brattberg	Fastighetsansvarig	T.o.m dec 2019
Björn Martin Karnerfors	Fastighetsansvarig	
Alexander Aas	Suppleant	T.o.m. dec 2019
Daniel Bennis Bjom	Suppleant	T.o.m. dec 2019
Rut Ulla-Lisa Hillensjö	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon

Ordinarie Extern

BDO Göteborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:9	1987	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

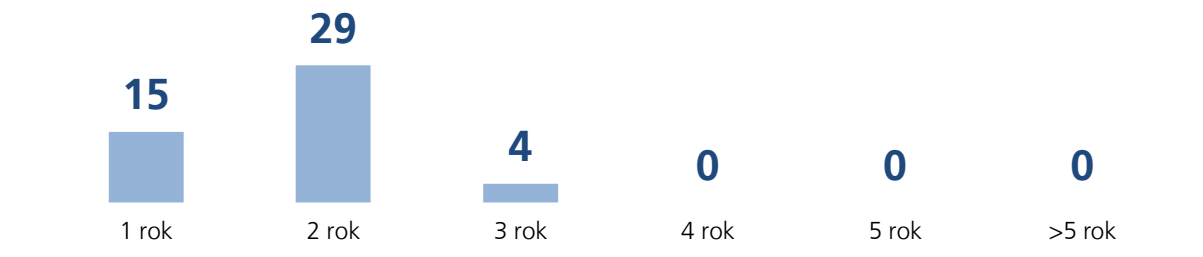
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 473 m², varav 2 448 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Perukmakeri	25 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades Januari 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Omläggning del av plåttak (ca 70m ²) mot innergården.	2020

Utfört underhåll	År
Genomfört energideklaration	2019
Fortsatt renovering av utvalda fönster plan 3-5	2019
Förbättrat ventilationen i en rad lägenheter och genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2019
Översyn av plåttaket på fastigheten. Tätning av utsatta skarvar och falsar med butyltape	2019
Rensning av kryppgrund. Organiskt material och annat skräp har tagits bort	2019
Ytterligare renovering av utvalda fönster plan 3-5	2018
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 0-2	2018
Komplettering med torskåp och nya skåp/bänkar/tvätttho i tvättstugan	2018
Komplettering av ledstänger i trappuppgången från Gibraltargatan	2018
Montering av snörasskydd på taket mot Gibraltargatan och Wijkandersplatsen	2018
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 3-5	2017
Renovering av utvalda fönster plan 3-5	2017
Renovering av fönster lgh 45, 23 och 8	2016
Spolning av fastighetens avloppstammar	2016
Översyn av hissarnas funktion och åtgärd av brister på Gibraltargatan och Wijkandersplatsen	2016
Målning av dörrportar och dörrar mot gården	2016
Säkerhetsåtgärder beträffande lås i källarförrådet	2016
Tätning av hål i kopparburspråket mot Gibraltargatan	2014
Tätning av gesimsränna vid takfot	2014
Renovering av hissarnas innerkorgar	2014
Renovering av balkongdörrar lgh 18	2014
Renovering av fönster mot Wijkandersparken lgh 17	2014
Lagning av ytterplåttak samt läckor i den valsade bandplåten	2014
Nya fönster mot Wijkandersparken lgh 12, lgh 22, lgh 28	2013
Nya fönster mot Gibraltargatan för lokalen	2013
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Tillkommande stuprör från hängränna mot gården	2012
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 26, lgh 27, lgh 46	2012
Värmeoptimering av värmesystemet inkl. avgasning och styrningsoptimering	2012
Nytt portkods-system i hela fastigheten	2012
Lagning av vattenläckage i värmesystemet i stammen vid soprummet på Gibraltargatan	2012
Utbyte av samtliga stamventiler (17 st.) i värmesystemet	2012
Ny mangel i tvättstugan	2012
Ny återvinningscentral på gården	2012
12 brandsläckare och 12 brandfilter installerade i fastigheten	2012
Bättringsmålning av entréer och trappuppgångar	2011
Byte av dörr till soprum	2011
Nya handräcken mot innergården från G/W	2011
Utbyte av armatur samt ny belysning på gården till W samt entré på G/W	2011
Renovering av samtliga ytskikt i lokalen (Bekostades av hyresgäst)	2010
3 st. nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2010
Balkongbyggnation, 12 balkonger mot gården	2010
Besiktning av samtliga badrum	2010
Takrenovering (ny papp, valsad bandplåt mot gården)	2008
Ommålning av balkongräcken Gibraltargatan	2008
Nyinstallation av frånluft i samtliga badrum och trappuppgångar	2005
Teknisk besiktning av fastigheten	2004
Fasadrenovering: omfogning och fukttätning	2002
Fönsterrenovering	2001
Expansionskärl utbytt	1991
Nya lägenhetsförråd i källaren	1988 - 1989
Byta av elstam	1988 - 1989
2 vindsvåningar byggda	1988 - 1989
Tvättstugan flyttad från vån 6 till entréplan	1988 - 1989
Ny takbeläggning	1988 - 1989
ROT-renovering av samtliga stammar samt renovering av badrum och kök	1988 - 1989
Fönster reparerade	1988 - 1989
Fasader renoverade och omfogade	1988 - 1989

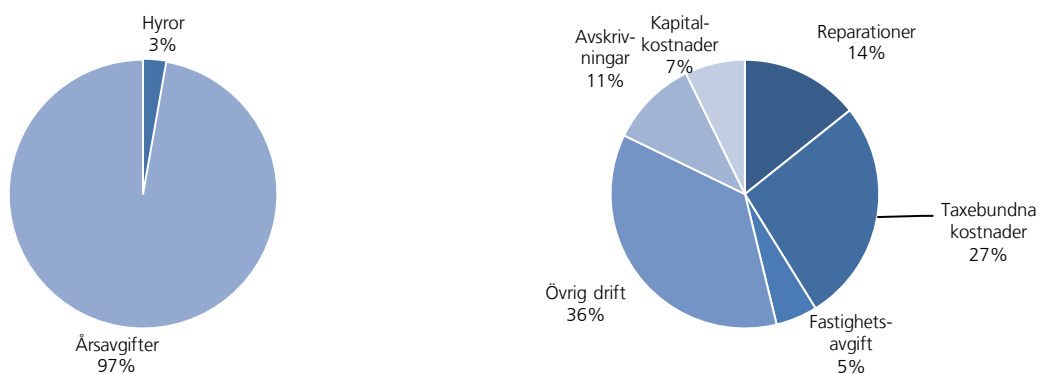
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Vital Städ
Göteborgs Energi	Fjärrvärme och El
Vinga Hiss	Hisskötsel
Stena Recycling	Källsortering
Renova	Sopor
Comhem	Bredband, TV och telefoni

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

2019 har varit ett bra år för föreningen. Låga räntekostnader och låga driftskostnader har möjliggjort ett antal underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomi är balanserad och vår avgiftsnivå och skuldsättning är väsentligt lägre än i jämförbara föreningar i centrala Göteborg.

Styrelsens ambition för kommande år är att ha ett positivt kassaflöde simultant med amorteringar av lån. Detta för att minska skuldsättningsgraden samt för möjligheten till framtida nyinvesteringar utan större behov av att ytterligare belåna fastigheten.

Energideklaration och OVK kontroll (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har utförts under året. Arbetet med OVK har varit omfattande och en rad brister och felaktigheter har korrigerats i ett antal lägenheter. Allt är nu klart och godkänt och det känns bra att inomhusmiljön i berörda lägenheter och fastigheten i sin helhet förbättrats.

Plåttaket på fastigheten har fått en översyn av en takentreprenör. Det innebär att utsatta skarvar och falsar tätats med butyltape.

Krypgrunden som gränsar till källaren har rensats på allt organiskt material. Trä och annat skräp som lämnats kvar i utrymmet har tagits bort och därmed minimeras risken för mögelbildning och dålig lukt. Det blir också mindre möjligheter för råttor att leta sig in där. En ordentlig dörr mellan krypgrunden och övriga källaren har också installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 440	1 440
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 488	3 535
Elkostnad/m ² totalyta	15	11
Värmekostnad/m ² totalyta	84	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	33
Soliditet (%)	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	26
Nettoomsättning (tkr)	1 308	1 322

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 448 m² bostäder och 25 m² lokaler.

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	7 008 563	0	0	7 008 563
Upplåtelseavgifter	2 307 372	0	0	2 307 372
Fond för yttre underhåll	1 525 812	231 537	0	1 294 275
S:a bundet eget kapital	10 841 747	231 537	0	10 610 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-812 918	-231 537	26 224	-607 605
Årets resultat	-24 120	-24 120	-26 224	26 224
S:a ansamlad förlust	-837 039	-255 657	0	-581 381
S:a eget kapital	10 004 708	-24 120	0	10 028 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-24 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-581 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 537
summa balanserat resultat	-837 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-837 039
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 308 068	1 321 866
Summa rörelseintäkter		1 308 068	1 321 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-881 078	-943 236
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 386	-114 754
Personalkostnader	Not 5	-150 764	-16 599
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-140 334	-140 334
Summa rörelsekostnader		-1 235 561	-1 214 923
RÖRELSERESULTAT		72 507	106 943
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 627	-80 719
Summa finansiella poster		-96 627	-80 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 120	26 224
ÅRETS RESULTAT		-24 120	26 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	18 185 677	18 319 796
Inventarier	Not 8	36 670	42 885
Summa materiella anläggningstillgångar		18 222 347	18 362 681
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 223 947	18 364 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	647 804	1 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	26 544
Summa kortfristiga fordringar		647 804	28 383
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	448 980
Summa kassa och bank		1	448 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 805	477 363
SUMMA TILLGÅNGAR		18 871 752	18 841 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 315 935	9 315 935
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 525 812	1 294 275
Summa bundet eget kapital		10 841 747	10 610 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-812 918	-607 605
Årets resultat		-24 120	26 224
Summa fritt eget kapital		-837 039	-581 381
SUMMA EGET KAPITAL		10 004 708	10 028 829
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 413 520	8 564 420
Summa långfristiga skulder		8 413 520	8 564 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	124 800	90 000
Leverantörsskulder		134 838	0
Skatteskulder		4 745	0
Övriga skulder		7 115	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 026	158 395
Summa kortfristiga skulder		453 524	248 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 871 752	18 841 644

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2019	2018
Byggnader	91	91
Fastighetsförbättringar	200	200
Inventarier	33	33

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 262 273	1 285 866
Hyror lokaler	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 800	0
Öresutjämning	-5	0
	1 308 068	1 321 866

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	41 175	33 250
	Gemensamma utrymmen	886	0
	Gård	1 252	0
	Serviceavtal	2 351	0
	Förbrukningsmateriel	1 673	9 559
		47 336	42 809
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 338	0
	Tvättstuga	0	10 121
	Entré/trapphus	0	8 500
	Lås	202	2 040
	Ventilation	37 500	0
	Hiss	11 308	8 080
	Tak	31 220	0
	Fasad	0	2 068
	Fönster	17 238	0
	Övrigt	86 897	863
		189 703	31 672
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	75 325	0
	Fönster	0	302 038
		75 325	302 038
	Taxebundna kostnader		
	El	36 285	26 238
	Värme	207 462	268 734
	Vatten	65 104	63 638
	Sophämtning/renhållning	49 002	47 794
		357 853	406 404
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 263	54 317
	Självrisk	17 395	0
	Kabel-TV	52 167	29 685
	Övriga fastighetskostnader	10 030	10 545
		142 855	94 547
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 006	65 766
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	881 078	943 236

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 144	0
	Tele- och datakommunikation	4 116	5 190
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	30 438
	Föreningskostnader	1 397	3 125
	Styrelseomkostnader	292	0
	Administration	14 562	16 871
	Konsultarvode	40 875	59 130
		63 386	114 754

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 130	0
	Sociala kostnader	32 634	16 599
		150 764	16 599
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	96 379	171 859
	Förbättringar	37 740	-37 740
	Inventarier	6 215	6 215
		140 334	140 334
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 844 923	19 844 923
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 844 923	19 844 923
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 525 127	-1 391 008
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 119	-134 119
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 659 245	-1 525 127
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 185 677	18 319 796
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 570 422	3 570 422
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 191 000	22 159 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	41 000 000
		77 191 000	63 159 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	63 000 000
	Lokaler	191 000	159 000
		77 191 000	63 159 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 438	203 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 438	203 438
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 553	-154 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 215	-6 215
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-166 768	-160 553
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 670	42 885

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 344	1 839
	Klientmedel hos SBC	643 460	0
	Fordringar	189 823	189 823
	Värdereglering kortfr fordring	-189 823	-189 823
		647 804	1 839

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	16 436
	Kabel-TV	0	10 108
		0	26 544

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 294 275	1 294 275
	Reservering enligt stadgar	231 537	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 525 812	1 294 275

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,200 %	1 850 000	1 850 000	2021-03-17
Nordea	1,100 %	1 619 295	1 619 295	2020-03-13
Nordea	1,100 %	2 890 975	2 890 975	2020-03-30
Nordea	1,120 %	2 178 050	2 204 150	2022-01-19
Summa skulder till kreditinstitut		8 538 320	8 564 420	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 800	-90 000	
		8 413 520	8 474 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 914 320 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Värme	0	38 206
Arvoden	59 000	0
Sociala avgifter	16 035	0
Ränta	4 564	0
Avgifter och hyror	102 427	108 189
Sophämtning	0	12 000
	182 026	158 395

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av otäta och dåligt underhållna fönster mot Wijkandersplatsen och Gibraltargatan. Kontroll av fastighetens tak avseende skick och täthet.

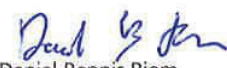
Beslut har tagits att under hösten 2020 lägga om en del av plåttaket (ca 70 m2) mot innergården. Denna del av taket har bristfälliga falsar och fogar. Åtgärden görs för att säkerställa täthet. Kostnaden för arbetet, ca 300 000 kr, täck med medel ut föreningens kassa.

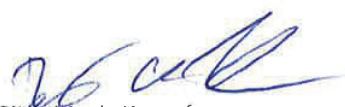
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 5 2020


Ulf John Vilhelm Liljenroth
Ordförande


Alexander Aas
Kassör

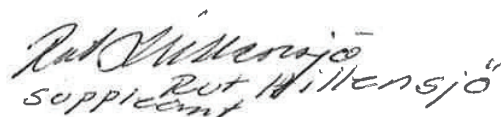

Daniel Bennis Björn
Fastighetsansvarig


Björn Martin Karnerfors
Fastighetsansvarig

~~ ent. fullmakt
från L.J. Lundquist~~
Lars Johan Lundquist
Sekreterare


Sylvia Renée Karnerfors Larsson
Kassör


Klara Brattberg
Fastighetsansvarig


Rut Willensjö
suppleant

Ersätter Lars Lundkvists
Underskrift.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020

BDO Göteborg AB


Joel Erixon
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9
Org.nr. 716408-8630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 huruvida 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

uppträda 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 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 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19 maj 2020

BDO Göteborg AB



Joel Erixon

Auktoriserad revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE