

Brf Grönsiskan
org. nr. 769602-9292

**Årsredovisning
2019**

Förvaltningsberättelse 2019

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Grönsiskan bildades den 1 juni 1998 då hyresgästerna köpte fastigheten av AB Storstockholms Lokaltrafik (SL). Bolaget hade i sin tur köpt fastigheten då tunnelbygget för Roslagsbanan startade. Tunneln byggdes under fastigheten. SL har servitut på marken under fastigheten. Föreningen har 15 bostadsrättshavare och en hyresgäst.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under 2019 bestått av följande personer:

Johan Kriström	ordförande
Mats Hegnell	kassör
Henrik Carlstein	ledamot
Patricia Eneroth	ledamot
Gustaf Lingmark	suppleant
André Guardado Lundqvist	suppleant från och med 19 maj

Revisor har varit Ansieh Seyed och Hanna Edh revisorsuppleant från och med 19 maj. Under året har 10 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma ägt rum.

Fastighet

I bostadsrättsföreningen ingår en fastighet, Grönsiskan 1, vilken har en areal om 402 kvm. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1939 i fyra våningar utan källare och vind. Byggnaden rymmer 16 lägenheter på sammanlagt 919 kvm uthyrbar area samt tre garage på sammanlagt 52 kvm. En av lägenheterna är för närvarande hyresrätt. Samtliga tre garage har under året hyrts av föreningens medlemmar. Lägenhetsfördelningen är följande:

3 st 1 rok 32 kvm
1 st 1 rok 46 kvm
3 st 2 rok 57 kvm
3 st 2 rok 64 kvm
6 st 3 rok 69 kvm

Under 2019 har lägenhet nr 1302 bytt bostadsrättshavare. De nya medlemmarna hälsas välkomna till Brf Grönsiskan.

Taxerings- och försäkringsvärden

Taxeringsvärde 2019 uppgår till 17 452 000 kr, varav för byggnadsvärde 8 491 000 kr och för markvärde 8 961 000 kr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret Stockholm.

Administration

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har i huvudsak skötts av medlemmarna själva. Externt serviceföretag sköter jourservice. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och dess serviceorganisation.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Ekonomi

Föreningen redovisar 2019 en vinst före dispositioner på 227 038 kr jämfört med 2018 då vinsten var 43 773 kr. Anledningen till vinstuppgången är att en planerad investering skjutits fram till nästa år.

Föreningens likvida medel finns på Plusgirokonto för löpande in- och utbetalningar och på ett företagskonto hos Swedbank för betalning av räntor och amorteringar på föreningens lån samt på ett räntebärande sparkonto hos SBAB för placering av överlikvider.

Fond

Enligt föreningens stadgar skall det finnas en fond för yttre underhåll. Till den skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Fondens värde var vid utgången av året 60 647 kr.

Lån

Vid övertagandet av fastigheten tog föreningen ett lån som skulle täcka en del av köpeskillingen samt fasadrenoveringen. Lånet togs hos Spintab på 3 000 000 kr 1998-06-05. Amorteringstiden är 50 år. Vid villkorsändringen i september 2008 beslutades att lånet - som övergått till Swedbank - på grund av det rådande läget på finansmarknaden tills vidare skulle löpa med rörlig ränta. Vid utgången av 2019 uppgick lånet till 1 710 000 kr och amorteringarna under året till 60 000 kr.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och garagehyror inbringade 496 524 kr (förra året 521 967 kr) till föreningen. Minskningen beror på styrelsens beslut att sänka årsavgifterna med 30 kr per kvadratmeter. Lägenhetshyran uppgick till 63 960 kr (samma som förra året).

Vid 2002 års ordinarie föreningsstämma beslutades att avgifts- och hyresändringar fortsättningsvis skulle vara kvadratmeterbaserade.

Övriga intäkter

Ett belopp 20 050 kr avser ersättning från Svenska Kraftnät för upplåtelse och intrång att gräva en kabeltunnel under fastigheten.

Värmekostnader

Föreningens största driftskostnad var för uppvärmning. Trots oförändrat pris på fjärrvärmens sjönk kostnaden till 166 054 kr (förra året 170 254 kr). Orsak till detta var en betydligt varmare vinter 2019.

Avskrivningar

Vid bokslutet 2012 har fastighetens bokförda värde uppdelats i ett byggnadsvärde och ett markvärde med ledning av rådande taxeringsvärde. Föreningens byggnad skrivs av med 0,8 % per år på anskaffningsvärde och förbättringskostnader. Markvärdet 3 000 000 kr är inte föremål för avskrivning.

Ingående anskaffningsvärde	4 000 000 kr
Akkumulerad avskrivning	- 224 000 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 32 000 kr
Redovisat värde vid årets slut	3 744 000 kr

Maskiner – tvättmaskin och avfuktare i torkrummet - samt inventarier - fastighetsboxar - skrivs av med 10 % per år på anskaffningsvärdet. Dator för administration och redovisning skrivs av med 25 % per år.

Ingående anskaffningsvärde	123 924 kr
Akkumulerad avskrivning	- 107 726 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 7 180 kr
Redovisat värde vid årets slut	9 018 kr

Underhållsplan

Under 2020 kommer fiber att införas i fastigheten. Styrelsen har påbörjat en inventering av legala och önskvärda underhåll som ska ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan för framtiden. Medlemmarna är välkomna med förslag i form av skriftliga motioner till årsmötena.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat från tidigare år	281 243 kr
Årets resultat	227 038 kr
	508 281 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Att till fonden för yttre underhåll avsätts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde
52 356 kr minskat med årets avskrivning på föreningens byggnad 32 000 kr
enligt föreningens stadgar
Att i ny räkning överförs

20 356 kr
487 925 kr
508 281 kr


Johan Kriström


Patricia Eneroth


Mats Hegnell


Henrik Carlstein

Balansräkning

Uppställning enligt ÅRL
Datum: 190101-191231

Senaste vernr: 130

	Ing balans	Perioden	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	3 776 000,00	-32 000,00	3 744 000,00
1130 Mark	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
1200 Inventarier	1 220,00	-610,00	610,00
1220 Maskiner	14 978,00	-6 570,00	8 408,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	6 792 198,00	-39 180,00	6 753 018,00
S:a Anläggningstillgångar	6 792 198,00	-39 180,00	6 753 018,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1790 Övriga förutbetalda kostnader	7 881,00	51,00	7 932,00
S:a Fordringar	7 881,00	51,00	7 932,00
Kassa och bank			
1920 Bank, PlusGiro	472 882,76	8 377,54	481 260,30
1921 Företagskonto	64 832,74	-13 653,00	51 179,74
1940 Bank, Övriga bankkonto	725 940,03	202 928,66	928 868,69
S:a Kassa och bank	1 263 655,53	197 653,20	1 461 308,73
S:a Omsättningstillgångar	1 271 536,53	197 704,20	1 469 240,73
S:A TILLGÅNGAR	8 063 734,53	158 524,20	8 222 258,73
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-3 752 326,00	0,00	-3 752 326,00
2085 Upplåtelseavgifter	-2 096 717,00	0,00	-2 096 717,00
2091 Balanserat resultat	-248 075,44	-33 167,09	-281 242,53
2099 Årets resultat	-43 773,09	-183 265,11	-227 038,20
S:a Eget kapital	-6 140 891,53	-216 432,20	-6 357 323,73
Avsättningar			
2281 Fond för yttre underhåll	-50 041,00	-10 606,00	-60 647,00
S:a Avsättningar	-50 041,00	-10 606,00	-60 647,00
Långfristiga skulder			
2350 Fastighetslån, 50 års amortering	-1 770 000,00	60 000,00	-1 710 000,00
S:a Långfristiga skulder	-1 770 000,00	60 000,00	-1 710 000,00
Kortfristiga skulder			
2428 Avräkning Bermalm	-160,00	160,00	0,00
2431 Avräkning Persson/Nilsson	-173,00	173,00	0,00
2432 Avräkning Lingmark	-173,00	173,00	0,00
2440 Leverantörsskulder	-37 117,00	8 576,00	-28 541,00
2510 Avgift/Skatteskuld	-23 331,00	-655,00	-23 986,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-5 330,00	0,00	-5 330,00
2980 Förutbetalda medlemsavgifter	-36 518,00	87,00	-36 431,00
S:a Kortfristiga skulder	-102 802,00	8 514,00	-94 288,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-8 063 734,53	-158 524,20	-8 222 258,73
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Resultaträkning

Uppställning enligt BFL
Datum: 190101-191231

Senaste vernr: 130

	Ack fg år	Ack	Ack/årsbudg
Intäkter			
Klass 30			
3010 Medlemsavgifter	521 967,00	496 524,00	-24 226,00
3020 Hyresintäkter	63 960,00	63 960,00	84,00
3030 Förseningsavgifter	400,00	200,00	-400,00
S:a Klass 30	586 327,00	560 684,00	-24 542,00
Fakturerade kostnader			
3590 Pant- & överlåtelseavgift	3 184,00	1 628,00	-1 272,00
S:a Fakturerade kostnader	3 184,00	1 628,00	-1 272,00
Övriga rörelseintäkter			
3990 Övriga ersättningar och intäkter	4 550,00	20 050,00	20 050,00
S:a Övriga rörelseintäkter	4 550,00	20 050,00	20 050,00
S:a Intäkter	594 061,00	582 362,00	-5 764,00
Direkta kostnader			
4010 Fastighetsskötsel	-1 896,70	-3 740,56	1 259,44
4040 Besiktningsskostnad	-8 625,00	0,00	0,00
4110 Underhåll & reparation av fastighet	-199 025,00	-10 255,85	169 744,15
4210 El	-16 452,00	-15 754,00	4 246,00
4220 Uppvärmning	-170 254,00	-166 054,00	1 946,00
4230 Vatten	-29 755,00	-29 389,00	-1 389,00
4240 Sophämtning	-20 087,00	-21 863,00	-863,00
4250 Trädgårdskostnader	-741,20	-1 660,50	-1 660,50
4310 Fastighetsförsäkring	-20 942,00	-18 986,00	3 014,00
4320 Bevakningskostnader	-4 451,00	-4 571,00	429,00
4410 Fastighetsskatt	-23 412,00	-24 052,00	-1 052,00
S:a Direkta kostnader	-495 640,90	-296 325,91	175 674,09
Bruttovinst	98 420,10	286 036,09	169 910,09
Övriga kostnader			
5420 Programvaror	0,00	-1 495,00	-1 495,00
5700 Frakter och transporter	0,00	-50,00	-50,00
5813 Resekostnad	-130,00	-169,00	831,00
6110 Kontorsmaterial	-1 845,37	-449,55	-449,55
6250 Porto	-100,00	-90,00	-90,00
6390 Konferens och kurs	-5 844,00	-4 770,00	-3 770,00
6530 Redovisningstjänster	-1 300,00	-700,00	-700,00
6550 Konsultarvoden/Självrisk	0,00	-5 000,00	-5 000,00
6570 Bankkostnader	-1 179,50	-1 228,00	-228,00
6980 Föreningsavgift	-5 082,00	-5 142,00	-142,00
S:a Övriga kostnader	-15 480,87	-19 093,55	-11 093,55
Resultat före avskrivningar	82 939,23	266 942,54	158 816,54
Avskrivningar			
7832 Avskrivningar	-41 499,00	-39 180,00	820,00
S:a Avskrivningar	-41 499,00	-39 180,00	820,00
Resultat efter avskrivningar	41 440,23	227 762,54	159 636,54
Finansiella intäkter			
8310 Ränteintäkter	2 332,86	2 928,66	428,66
S:a Finansiella intäkter	2 332,86	2 928,66	428,66
Finansiella kostnader			
8410 Räntekostnader	0,00	-3 653,00	-3 153,00
S:a Finansiella kostnader	0,00	-3 653,00	-3 153,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	43 773,09	227 038,20	156 912,20
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	43 773,09	227 038,20	156 912,20
Resultat före skatt	43 773,09	227 038,20	156 912,20
Nettoresultat	43 773,09	227 038,20	156 912,20
8999 Redovisat resultat	-43 773,09	-227 038,20	-227 038,20

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönsiskan
Org.nr. 769602-9292

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för år 20190101–20191231.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

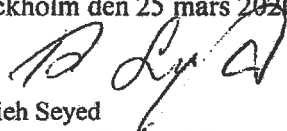
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för brf Grönsiskan och disponerar resultaten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2020



Ansieh Seyed

Vald revisor för brf. Grönsiskan