

Brf Grönsiskan
org. nr. 769602-9292

**Årsredovisning
2020**

Förvaltningsberättelse 2020

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.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under 2020 bestått av följande personer:

Johan Kriström	ordförande
Mats Hegnell	kassör
Henrik Carlstein	ledamot till 17 maj
André Guardado Lundqvist	ledamot från 17 maj
Patricia Eneroth	ledamot
Gustaf Lingmark	suppleant till 17 maj
Calle Hemström	suppleant från 17 maj och ledamot från 11 oktober
Linus Haaja	suppleant från 11 oktober

Revisor har varit Ansieh Seyed och revisorsuppleant Oscar Hjertqvist. Under året har 11 styrelsemöten samt en ordinarie föreningsstämma och en extra 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 plan utan källare och vind. Byggnaden rymmer 16 lägenheter på sammanlagt 919 kvm uthyrbar area samt tre garage på sammanlagt 52 kvm. En av lägenheterna var till den 1 december hyresrätt då dess hyresgäst flyttade till ett seniorboende. Lägenheten var husets sista hyresrätt och ska säljas som bostadsrätt av föreningen under 2021. 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 2020 har lägenhet nr 1105, 1201 och 1302 bytt bostadsrättshavare. De nya medlemmarna hälsas välkomna till Brf Grönsiskan. Lägenhet 1102 har från och med oktober varit uthyrd i andra hand av bostadsrättshavaren med tillstånd av styrelsen.

Taxerings- och försäkringsvärden

Taxeringsvärde 2020 uppgår till 17 452 000 kr, varav för byggnadsvärde 8 491 000 kr och för markvärde 8 961 000 kr. Underlag för fastighetsavgift är 7 621 344 kr och underlag för fastighetsskatt för lokalerna 252 000 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 men ska läggas ut till extern förvaltare nästa räkenskapsår.

Ekonomi

Föreningen redovisar 2020 en vinst före dispositioner på 84 980 kr jämfört med 2019 då vinsten var 227 038 kr. Den främsta anledningen till vinstnedgången är att en planerad investering skjutits fram till detta 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 81 003 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 2020 uppgick lånet till 1 650 000 kr och amorteringarna under året till 60 000 kr.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och garagehyror inbringade 471 392 kr, förra året 496 524 kr, till föreningen. Minskningen beror på styrelsens beslut att sänka årsavgifterna med 30 kr per kvadratmeter. Lägenhetshyran uppgick till 58 630 kr, samma som förra året så när som utebliven hyra för december.

Vid 2002 års ordinarie föreningsstämma beslutades att avgiftsändringar fortsättningsvis skulle vara kvadratmeterbaserade.

Värmekostnader

Föreningens största driftskostnad var för uppvärmning. Trots oförändrat pris på fjärrvärmen sjönk kostnaden till 158 338 kr, förra året 166 054 kr. Den lägre kostnaden beror på ett betydligt varmare år 2020 än föregående år.

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
Ackumulerad avskrivning	- 256 000 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 32 000 kr
Redovisat värde vid årets slut	3 712 000 kr

Inventarier – fastighetsboxar och brandsläckare – samt maskiner - tvättmaskin i tvättstugan och avfuktare i torkrummet - skrivs av med 10 % per år på anskaffningsvärdet.

	Fastighetsboxar	Brandsläckare	Avfuktare	Tvättmaskin	Summa
Ingående anskaffningsvärde	6 100 kr	10 000 kr	36 110 kr	9 592 kr	61 802 kr
Ackumulerad avskrivning	- 5 490 kr		- 32 499 kr	- 4 795 kr	- 42 784 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 610 kr	- 1 000 kr	- 3 611 kr	- 959 kr	- 6 180 kr
Redovisat värde vid årets slut	0 kr	9 000 kr	0 kr	3 838 kr	12 838 kr

Underhållsplan

Under året har fiber införts i fastigheten. Vidare har styrelsen gjort en inventering av legala och önskvärda underhåll som ska ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan för framtiden. Medlemmarna är välkomna med förslag till denna plan i form av skriftliga motioner till årsmötena.

En historik över investeringar och viktiga händelser som inträffat sedan Brf Grönsiskans bildande ingår i denna årsredovisning.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat från tidigare år	487 925 kr
Årets resultat	84 980 kr
	572 905 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	20 356 kr
Att i ny räkning överförs	552 549 kr
	572 905 kr


Johan Kriström

Patricia Eneroth


Mats Hegnell

Calle Hemström

Balansräkning

Uppställning enligt ÅRL
Datum: 200101-201231

Sida: 1
21-03-29 06:58

Senaste verum: 133

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	3 744 000,00	-32 000,00	3 712 000,00
1130 Mark	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
1200 Inventarier	610,00	8 390,00	9 000,00
1220 Maskiner	8 408,00	-4 570,00	3 838,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	6 753 018,00	-28 180,00	6 724 838,00
S:a Anläggningstillgångar	6 753 018,00	-28 180,00	6 724 838,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1790 Övriga förutbetalda kostnader	7 932,00	155,00	8 087,00
S:a Fordringar	7 932,00	155,00	8 087,00
Kassa och bank			
1920 Bank, PlusGiro	481 260,30	-18 382,50	462 877,80
1921 Företagskonto	51 179,74	57 965,00	109 144,74
1940 Bank, Övriga bankkonto	928 868,69	2 786,61	931 655,30
S:a Kassa och bank	1 461 308,73	42 369,11	1 503 677,84
S:a Omsättningstillgångar	1 469 240,73	42 524,11	1 511 764,84
S:A TILLGÅNGAR	8 222 258,73	14 344,11	8 236 602,84
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	-281 242,53	-206 682,20	-487 924,73
2099 Årets resultat	-227 038,20	142 058,09	-84 980,11
S:a Eget kapital	-6 357 323,73	-64 624,11	-6 421 947,84
Avsättningar			
2281 Fond för yttre underhåll	-60 647,00	-20 356,00	-81 003,00
S:a Avsättningar	-60 647,00	-20 356,00	-81 003,00
Långfristiga skulder			
2350 Fastighetslån, 50 års amortering	-1 710 000,00	60 000,00	-1 650 000,00
S:a Långfristiga skulder	-1 710 000,00	60 000,00	-1 650 000,00
Kortfristiga skulder			
2426 Avräkning Kriström/Brandkvist	0,00	-173,00	-173,00
2430 Avräkning Edh	0,00	-80,00	-80,00
2440 Leverantörsskulder	-28 541,00	1 918,00	-26 623,00
2510 Avgift/Skatteskuld	-23 986,00	-884,00	-24 870,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-5 330,00	4 935,00	-395,00
2980 Förutbetalda medlemsavgifter	-36 431,00	4 920,00	-31 511,00
S:a Kortfristiga skulder	-94 288,00	10 636,00	-83 652,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-8 222 258,73	-14 344,11	-8 236 602,84
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Resultaträkning

Uppställning enligt BFL
Datum: 200101-201231

Senaste vermr: 133

	Ack fg år	Ack	Ack/årsbudg
Intäkter			
Klass 30			
3010 Medlemsavgifter	496 524,00	471 392,00	500,00
3020 Hyresintäkter	63 960,00	58 630,00	-5 330,00
3030 Förseningsavgifter	200,00	400,00	-200,00
S:a Klass 30	560 684,00	530 422,00	-5 030,00
Rörelsens sidointäkter			
3610 Andrahandsuthyrningsavgift	0,00	1 185,00	1 185,00
S:a Rörelsens sidointäkter	0,00	1 185,00	1 185,00
Fakturerade kostnader			
3590 Pant- & överlåtelseavgift	1 628,00	4 968,00	1 968,00
S:a Fakturerade kostnader	1 628,00	4 968,00	1 968,00
Övriga rörelseintäkter			
3990 Övriga ersättningar och intäkter	20 050,00	0,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	20 050,00	0,00	0,00
S:a Intäkter	582 362,00	536 575,00	-1 877,00
Direkta kostnader			
4010 Fastighetsskötsel	-3 740,56	-1 866,50	3 133,50
4110 Underhåll & reparation av fastighet	-10 255,85	-114 119,00	65 881,00
4210 El	-15 754,00	-12 812,00	5 188,00
4220 Uppvärmning	-166 054,00	-158 338,00	10 662,00
4230 Vatten	-29 389,00	-37 257,00	-5 257,00
4240 Sophämtning	-21 863,00	-23 169,00	-2 169,00
4250 Trädgårdskostnader	-1 660,50	0,00	0,00
4310 Fastighetsförsäkring	-18 986,00	-19 254,00	1 746,00
4320 Bevakningskostnader	-4 571,00	-4 741,00	259,00
4410 Fastighetsskatt	-24 052,00	-25 384,00	-1 384,00
4760 TV-avgifter	0,00	-5 019,00	-19,00
S:a Direkta kostnader	-296 325,91	-401 959,50	78 040,50
Bruttovinst	286 036,09	134 615,50	76 163,50
Övriga kostnader			
5420 Programvaror	-1 495,00	0,00	0,00
5700 Frakter och transporter	-50,00	-75,00	425,00
5813 Resekostnad	-169,00	0,00	0,00
6110 Kontorsmaterial	-449,55	-799,00	201,00
6250 Porto	-90,00	0,00	500,00
6390 Konferens och kurs	-4 770,00	0,00	1 000,00
6530 Redovisningstjänster	-700,00	0,00	0,00
6550 Konsultarvoden/Självrisk	-5 000,00	0,00	0,00
6570 Bankkostnader	-1 228,00	-1 149,00	851,00
6980 Föreningsavgift	-5 142,00	-5 184,00	816,00
S:a Övriga kostnader	-19 093,55	-7 207,00	3 793,00
Resultat före avskrivningar	266 942,54	127 408,50	79 956,50
Avskrivningar			
7832 Avskrivningar	-39 180,00	-38 180,00	1 820,00
S:a Avskrivningar	-39 180,00	-38 180,00	1 820,00
Resultat efter avskrivningar	227 762,54	89 228,50	81 776,50
Finansiella intäkter			
8310 Ränteintäkter	2 928,66	2 786,61	-1 213,39
S:a Finansiella intäkter	2 928,66	2 786,61	-1 213,39
Finansiella kostnader			
8410 Räntekostnader	-3 653,00	-7 035,00	-1 035,00
S:a Finansiella kostnader	-3 653,00	-7 035,00	-1 035,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	227 038,20	84 980,11	79 528,11
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	227 038,20	84 980,11	79 528,11
Resultat före skatt	227 038,20	84 980,11	79 528,11

Brf Grönsiskan

Investeringar och viktiga händelser

- 1998 Bostadsrättsföreningen bildas 1 juni
- 1999 Renovering av yttertak, fasad och utbyte av balkonger. Brf Grönsiskan har sålt lägenhet 1102 (f.d. hyresrätt)
- 2000 Inledande stambyte.
- 2001 Inköp av en andra (mindre) tvättmaskin. Brf Grönsiskan har sålt lägenhet 1001 (f.d. hyresrätt). Tätning av rökkanaler för öppna spisar
- 2004 Försättning på stambyte
- 2005 Byte av fönster till buller- och energiglas samt till aluminiumprofiler på fönster och balkongdörrar
- 2006 Försättning på stambyte. Inköp av ny (större) tvättmaskin
- 2007 Byte av oljeuppvärmning till fjärrvärme
- 2008 Energideklaration har genomförts samt fläkt installerats i markplanet mot markradon
- 2009 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Ny torktumlare har anskaffats
- 2010 Efter brandsyn har brandsläckare och brandvarnare installerats på *varje* våningsplan samt rökluckan renoverats
- 2011 Säkerhetsdörrar och fastighetsboxar har installerats. Ny avfuktare och fläkt till torkrummet har anskaffats
- 2012 Ytterbelysning med mörkerstyrning har satts upp framför garageportarna samt över entrén och dörren till cykelrummet. Innerbelysning har kompletterats framför fastighetsboxarna
- 2013 Inglasning av nio bullerstörda balkonger. Brf Grönsiskan har sålt lägenhet 1103 (f.d. hyresrätt)
- 2014 Renovering av ytskikt i tvättstuga, torkrum och cykelrum. Avslutande stambyte
- 2015 Installation av termostater i samtliga radiatorer. Inglasning av ytterligare tre bullerstörda balkonger. Inköp och utbyte av den mindre tvättmaskinen
- 2016 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts
- 2017 Spolat köksstam i lägenheterna 1104,1105,1204,1205,1304,1305.
- 2018 Utbyte av gemensamma köksrör i ovanstående lägenheter. Målning av trapphus och stabilisering av handledare. Energideklaration har genomförts
- 2020 Fiber har införts i fastigheten (Telia Öppen Fiber)
Brandsläckarna i trapphuset har bytts ut

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönsiskan
Organisationsnummer : 769602-9292

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Grönsiskan för år 2020-01-01–2020-12-31.

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.

Revisionen 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 18 februari 2021



Ansieh Seyed

Vald revisor för brf. Grönsiskan