

Brf Greenroof

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Greenroof
769629-2619
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Greenroof, 769629-2619, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är delaktig i sopsugsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:22 som förvaltas av Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andelstal i gemensamhetsanläggningen är 4,0%.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sami Heiskanen	Ordförande	2024
Adam Einehag	Ledamot	2024
Jeanette Andersson	Ledamot	2024
Annicka Larsdotter Enghed	Ledamot	2024
Andreas Fransson	Ledamot	2024
Tomas Björklund	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Nermin Osmanbegovic	Suppleant	2024
Lovisa Larsson	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	
<u>Valberedning</u>		
Johanna Karlsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebäcken 75:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 100 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adresser är Gamla Tuvevägen 6-8, Solventilsgatan 12-14 och Långängen 5.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Föreningen hyr även ut sitt garageutrymme bestående av 39 bilplatser, varav 6 st har laddmöjligheter, och 2 MC-platser till det helägda dotterbolaget Greenroof Parkering AB. Dotterbolaget hanterar all parkeringsuthyrning vilken sker uteslutande till Brf Greenroofs medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	85	9	5

Total tomtarea:	2 533 kvm
Total bostadsarea:	5 479 kvm
Total lokalarea:	58 kvm
Total garagearea:	1 245 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/förlängning
Beauty by DN	58 kvm	2024-05-01/24 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2025-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Triple Play	Bredband, TV och telefoni
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening	Avfallshantering
Schindler Hiss	Serviceavtal hiss
EAFS Bygg & Fågelsäkring	Serviceavtal skadedjur
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Infometric	Avläsning individuell förbrukning av vatten



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 191 499 kr och planerat underhåll för 309 639 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 avser för 2023 upprustning av takterrasserna, förstärkning av 4 st dörrar, byte av centralkort till gästlägenheten samt tillverkning och montering av ett smidesstaket.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 1 413 000 kr, vilket motsvarar 208 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2023 uppgår avsättningen till 886 000, vilket motsvarar 131 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Tidigare utfört underhåll

	År
OVK-besiktning	2023
Nytt centralkort till gästlägenhet	2023
Nytt smidesstaket	2023
Förstärkning av dörrar	2023
Upprustning av takterrasser	2022/2023
Nytt lås- och bokningssystem för gästlägenhet	2021
Tvätt och oljning av möbler och pergola på takterrass	2021
Installation av ny mottagare för fjärrkontrollerna till garageporten	2021
Installation av 6 st laddstolpar i garaget	2020
Uppfräschning av takterrasser genom ny pergola	2020
OVK-besiktning	2020
Kompletterande inbrottsskydd	2019
Upprustning av gästlägenhet	2019
Utförd tvåårsbesiktning inkl. åtgärder	2019
Förberedelser för balkonginglasning	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har 1 av föreningens 4 lån lagts om. I samband med omläggningen gjordes en extra amortering på 500 000 kr. Se gällande lånevilkor i not 16 till balansräkningen.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 142 medlemmar.

25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 9 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 13 % från den 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår värme, kallvatten samt bredband.

Individuell mätning av förbrukning av varmvatten

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal. Varje lägenhet har tecknat ett eget elavtal för hushållsel.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	5 404	4 852	4 793	4 792
Resultat efter finansiella poster	-1 876	-1 431	-1 542	-1 858
Förändring av underhållsfond	576	821	286	650
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 453	-2 252	-1 829	-2 508
Sparande, kr / kvm	220	246	245	253
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	841	776	766	759
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	85	88	88	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	828	752	744	745
Lokalhyra, kr / kvm	1 989	1 791	1 921	1 648
Driftskostnad, kr / kvm	318	306	281	229
Energikostnad, kr / kvm	115	120	112	83
Ränta, kr / kvm	165	91	100	137
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	131	128	66	96
Lån, kr / kvm	10 197	10 356	10 726	10 814
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 622	12 819	13 277	13 386
Räntekänslighet (%)	15,00	16,51	17,33	17,64
Snittränta (%)	1,61	0,88	0,93	1,26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	201 220 000	2 138 361	-8 465 746	-1 430 929
Disposition enligt föreningsstämma			-1 430 929	1 430 929
Avsättning till underhållsfond		886 000	-886 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-309 639	309 639	
Årets resultat				-1 876 460
Vid årets slut	201 220 000	2 714 722	-10 473 036	-1 876 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 896 675
Årets resultat före fondförändring	-1 876 460
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-886 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	309 639
Summa över/underskott	-12 349 496

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 349 496
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 034 108	4 607 344
Övriga rörelseintäkter	3	369 576	244 913
Summa rörelseintäkter		5 403 684	4 852 257
		5 403 684	4 852 257
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-191 499	-33 742
Planerat underhåll	5	-309 639	-47 025
Driftskostnader	6	-2 158 450	-2 072 543
Övriga kostnader	7	-276 314	-274 170
Personalkostnader	8	-195 158	-187 667
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 055 942	-3 051 653
Summa rörelsekostnader		-6 187 002	-5 666 800
Rörelseresultat		-783 318	-814 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23 235	1 891
Räntekostnader		-1 116 377	-618 277
Summa finansiella poster		-1 093 142	-616 386
Resultat efter finansiella poster		-1 876 460	-1 430 929
Resultat före skatt		-1 876 460	-1 430 929
Årets resultat		-1 876 460	-1 430 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	259 540 376	262 562 402
Inventarier, maskiner och installationer	11	149 796	183 712
		259 690 172	262 746 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		259 740 172	262 796 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 791	1 513
Övriga fordringar		11 203	10 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	136 730	196 379
		151 724	208 874
Kassa och bank	14	1 911 661	1 557 972
Summa omsättningstillgångar		2 063 385	1 766 846
SUMMA TILLGÅNGAR		261 803 557	264 562 960



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 220 000	201 220 000
Underhållsfond		2 714 722	2 138 361
		203 934 722	203 358 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 473 036	-8 465 746
Årets resultat		-1 876 460	-1 430 929
		-12 349 496	-9 896 675
Summa eget kapital		191 585 226	193 461 686
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	30 123 250	50 104 500
		30 123 250	50 104 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	39 031 250	20 131 250
Leverantörsskulder		220 647	65 159
Skatteskulder		29 338	15 711
Övriga skulder		83 133	71 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	730 713	712 718
		40 095 081	20 996 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 803 557	264 562 960

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-783 318	-814 544
Avskrivningar	3 055 942	3 051 653
	2 272 624	2 237 109
Erhållen ränta	23 235	1 891
Erlagd ränta	-1 116 377	-618 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 179 482	1 620 724
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	57 150	-12 649
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	198 307	-167 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 434 939	1 440 400
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-128 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-128 625
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 068 750	31 173 250
Amortering av låneskulder	-20 150 000	-33 679 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 081 250	-2 506 250
Årets kassaflöde	353 689	-1 194 475
Likvida medel vid årets början	1 557 972	2 752 447
Likvida medel vid årets slut	1 911 661	1 557 972

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stommar och grund	120 år
Stomkompletteringar inkl. innerväggar	120 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	50 år
Byggnadsinstallationer, värme, el, VVS, ventilation mm.	40 år
Gallergrind	15 år
Inventarier	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 534 752	4 119 480
Hyror lokaler	115 356	113 289
Hyresrabatt till nyinflyttad hyresgäst	-	-9 425
Hyror garage	384 000	384 000
Summa	5 034 108	4 607 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vattenavläsning debiterat medlemmar	74 730	134 728
Debiterad fastighetsskatt	30 624	30 617
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	34 800	42 800
Överlåtelseavgifter	16 754	10 818
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 520	18 727
Övriga intäkter *	182 148	7 223
Summa	369 576	244 913

* I posten övriga intäkter ingår det 61 588 kr i form av elstöd samt 111 562 kr i form av ersättning vid förlikning.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 381	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 821	4 843
VA & sanitet, installationer	11 979	4 349
Värme, installationer	1 846	-
Ventilation, installationer	10 193	-
El, installationer	3 469	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	578	-
Hiss	103 702	23 906
Övriga installationer	-	644
Vattenskador	9 530	-
Summa	191 499	33 742

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 287	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	20 800	-
Takterasser	225 552	47 025
Summa	309 639	47 025

* Kostnad 2023 avser tillverkning samt montage av smidesstaket.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	38 520	38 520
Teknisk förvaltning	508 019	390 713
Besiktningskostnader *	71 504	131 890
Bevakningskostnader	-	4 225
Snöröjning	23 870	37 859
Serviceavtal **	124 214	67 005
Förbrukningsmaterial	6 073	22 757
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	125
El	235 459	308 999
Uppvärmning	350 306	325 173
Vatten och avlopp	192 226	181 520
Avfallshantering	203 141	184 987
Försäkringar	78 801	76 212
Systematiskt brandskyddsarbete	13 819	10 346
Kommunikationskostnader	312 498	292 212
Summa	2 158 450	2 072 543

* Kostnaden 2023 avser OVK-besiktning. 126 956 kr av kostnaden 2022 avser 5-årsbesiktning.

** Högre kostnad 2023 p.g.a nytecknat serviceavtal avseende hissar fr. o. m. 2022-08-19.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 347	-
Reklam och PR	-	1 331
Kontorsmaterial och trycksaker	4 541	-
Tele och post	6 871	6 876
Förvaltningskostnader	204 310	175 881
Revision	21 550	23 500
Jurist- och advokatkostnader	17 474	10 118
Bankkostnader	1 795	5 555
IT-tjänster	12 300	6 043
Övriga externa tjänster **	4 526	37 704
Övriga externa kostnader	1 600	7 162
Summa	276 314	274 170

** 33 450 kr av kostnaden 2022 avser uppdatering av underhållsplan genom Sustend.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Utbildning	4 731	-
Summa	149 631	142 800
Sociala avgifter	45 527	44 867
Summa	195 158	187 667

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 022 026	3 017 737
Inventarier, maskiner och installationer	33 916	33 916
Summa	3 055 942	3 051 653

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	216 923 625	216 795 000
-Mark	61 714 804	61 714 804
	278 638 429	278 509 804
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	128 625
	-	128 625
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	278 638 429	278 638 429
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 076 027	-13 058 290
	-16 076 027	-13 058 290
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 022 026	-3 017 737
	-3 022 026	-3 017 737
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-19 098 053	-16 076 027
 Redovisat värde	259 540 376	262 562 402
 <i>Varav</i>		
Byggnader	197 825 572	200 847 598
Mark	61 714 804	61 714 804
 Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	3 852 000	3 852 000
Totalt taxeringsvärde	193 852 000	193 852 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>145 757 000</i>	<i>145 757 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	339 160	339 160
	339 160	339 160
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	339 160	339 160
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-155 448	-121 532
	-155 448	-121 532
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 916	-33 916
	-33 916	-33 916
Utgående avskrivningar	-189 364	-155 448
Redovisat värde	149 796	183 712

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Greenroof Parkering AB, 559101-9863, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	7 600	62 186
Förutbetalda försäkringskostnader	81 551	78 801
Förutbetalda kostnader	47 579	55 392
Summa	136 730	196 379

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	659 250	1 377 412
Transaktionskonto Swedbank	-	180 560
Transaktionskonto SBAB	1 252 411	-
Summa	1 911 661	1 557 972

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	39 031 250	20 131 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 123 250	50 104 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	69 154 500	70 235 750

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	69 154 500	70 235 750
Summa	69 154 500	70 235 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,38 %	2025-06-18	12 417 000	-	375 000	12 042 000
Swedbank	Lån löst	Lån löst	19 606 250	-	19 606 250	-
Swedbank	0,52 %	2024-08-23	19 606 250	-	75 000	19 531 250
Swedbank	1,31 %	2025-02-25	18 606 250	-	75 000	18 531 250
Swedbank *	4,60 %	2024-08-23	-	19 068 750	18 750	19 050 000
Summa			70 235 750	19 068 750	20 150 000	69 154 500

* I samband med omläggningen av lånet genomfördes en extra amortering om 500 000 kr per 2023-08-25.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	120 527	41 987
Förutbetalda intäkter	463 829	499 291
Upplupna revisionsarvoden	22 800	23 000
Upplupna driftskostnader	123 557	148 440
Summa	730 713	712 718

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 335 000	77 335 000
Summa ställda säkerheter	77 335 000	77 335 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sami Heiskanen
Styrelseordförande

Adam Einehag

Jeanette Andersson

Annicka Larsdotter Enghed

Andreas Fransson

Tomas Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor



Brf Greenroof, årsredovisning 2023

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 11:44AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6645C791A61B7
MAJ 20 2024 11:44AM



Maj 16 2024 10:50AM	
Maj 17 2024 11:31AM	Sami Heiskanen granskade dokumentet:
Maj 17 2024 11:43AM	 SAMI HEISKANEN signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:55AM	Adam Einehag granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:57AM	 Adam Erik Johan Einehag signerade dokumentet
Maj 16 2024 02:43PM	Jeanette Andersson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 02:43PM	 JEANETTE ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:56AM	Annicka Larsdotter Enghed granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:56AM	 Annicka Maria Larsdotter Enghed signerade dokumentet
Maj 16 2024 10:53AM	Andreas Fransson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 10:56AM	 ANDREAS FRANSSON signerade dokumentet
Maj 18 2024 12:50PM	Tomas Björklund granskade dokumentet:
Maj 19 2024 11:49AM	 TOMAS BJÖRKLUND signerade dokumentet
Maj 20 2024 11:41AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 11:44AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 20 2024 11:44AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenroof, org.nr. 769629-2619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greenroof för räkenskapsåret 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 31 december 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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 revisionsred 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 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greenroof för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Greenroof, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 11:44AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66434F045567E
MAJ 20 2024 11:44AM

Registrerade händelser

Maj 14 2024 01:47PM	
Maj 20 2024 11:41AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 20 2024 11:44AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 20 2024 11:44AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

