

Brf Greenroof

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Greenroof
769629-2619
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Sami Heiskanen	Ordförande	2023
Adam Einehag	Ledamot	2023
Jeanette Andersson	Ledamot	2023
Annicka Larsdotter Enghed	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
-------------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
-----------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Johanna Karlsson	2023
Andreas Fransson	2023

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 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

* Ny hyresgäst från 2022-05-01.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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
Infometric	Avläsning individuell förbrukning av vatten

* Nytt avtal från 2022-10-27.

** Nytecknat avtal från 2022-08-19.

Samfälligheter

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

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 33 742 kr och planerat underhåll för 47 025 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 avser för 2022 upprustning av takterrasserna.

Utöver underhållskostnaderna som framgår i resultaträkningens not 5 har föreningen försett cykelhuset med en ny grind. Då föreningen följer K3-regelverket har utgifterna till den åtgärden aktiverats på balansräkningen. Värdet på installationen återfinns i balansräkningens not 10. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar över 15 år.

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 255 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2022 uppgår avsättningen till 868 000, vilket motsvarar 157 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.

Planerade underhållsåtgärder kommande 5 år

Dammbindning av allmänna ytor
Inoljning av takterrasser, staket, bänkar, och bord
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Målning av dörrar
Smörjning och justering av fönster
Byte av sopluckornas gummilister
Målning av pelare och väggar i garage
Slamsugning av brunnar

Tidigare utfört underhåll

	År
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 inbrottskydd	2019
Upprustning av gästlägenhet	2019
Utförd tvåårsbesiktning inkl. åtgärder	2019
Förberedelser för balkonginglasning	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7:e juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året lades 2 av föreningens 4 lån om till det nya räntelägets mindre förmånliga villkor. Se gällande lånevillkor i not 16 till balansräkningen. I samband med dessa omläggningar gjordes extraamorteringar på 2 000 000 kr.

Styrelsens ord

Föreningen har under året börjat rusta upp takterrasserna med bland annat nya växter och blomkrukor för att göra dem trevligare och härligare att vistas på. Detta arbete fortlöper under 2023 för övriga terrasser med tillkommande underhållsarbete så som slipning, snickeriarbete, och inoljning. Cykelhuset har försetts med en grind och ett staket i enlighet med beslut på årsstämman.

Gästlägenheten har försetts med ett nytt lås där medlemmen numera har tillgång via sin tagg. Efter en motion till årsstämman har en hjärtstartare införskaffats som finns tillgänglig i det gemensamma avfallsnumret. Under årets början har dessutom föreningens gemensamma TV- och bredbandsavtal setts över och beslut tagits om att i början av 2024 byta leverantör från Telia till Bahnhof; vilket medför högre hastighet, och valet att inte längre ha ett gemensamt TV-avtal i utbyte mot lägre kostnader.

Under året har en större höjning av medlemsavgifterna genomförts till följd av den omvärldspåverkan som gjort att Riksbanken inom loppet av ett år ökat styrräntan från 0% till 3,5%. Således drabbar det de räntesatser som föreningen erbjuder för utlöpta och omförhandlade lån.

Föreningen har fortfarande en del låsta lån till mer förmånlig ränta, däremot löper även dessa så småningom ut. Konsekvensen blir att föreningens räntekostnader mångdubblas gentemot hur de historiskt varit. Sedan bildandet har dessa kostnader varit väldigt låga, samtidigt som föreningen varit konservativ kring avgiftshöjningar. För att även i framtiden täcka upp ökade kostnader utesluts därför inte ytterligare nödvändiga höjningar för att ligga i linje intäktsmässigt.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 12 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 143 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 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

Styrelsen beslutade att från och med 2022-07-01 höja avgifterna med 2 %. Dessförinnan har föreningens årsavgifter varit oförändrade sedan föreningens bildande.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9 %.

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>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 852	4 793	4 792	4 759
Resultat efter finansiella poster *	-1 431	-1 542	-1 858	-1 178
Förändring av underhållsfond	821	286	650	254
Resultat efter fondförändringar	-2 252	-1 829	-2 508	-1 432
Sparande kr / kvm	301	300	309	338
Soliditet %	73	72	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	759	744	744	744
Driftskostnad, kr / kvm **	377	344	281	283
Energikostnad, kr / kvm **	147	137	102	109
Ränta, kr / kvm	112	123	167	182
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	157	80	117	46
Lån, kr / kvm	12 685	13 137	13 246	13 535
Räntekänslighet (%)	16,88	17,83	17,98	18,37
Snittränta (%)	0,88	0,93	1,26	1,35

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

** Delar av kostnaderna för vatten och värme vidarefaktureras till medlemmarna efter faktisk förbrukning vilket återfinns som en intäkt i resultaträkningen.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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.

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	1 317 386	-6 102 317	-1 542 454
Disposition enligt föreningsstämma			-1 542 454	1 542 454
Avsättning till underhållsfond		868 000	-868 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 025	47 025	
Årets resultat				-1 430 929
Vid årets slut	201 220 000	2 138 361	-8 465 746	-1 430 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 644 771
Årets resultat före fondförändring	-1 430 929
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-868 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 025
Summa över/underskott	-9 896 675

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 896 675**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 607 344	4 574 164
Övriga rörelseintäkter	3	244 913	218 609
Summa rörelseintäkter		4 852 257	4 792 773
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-33 742	-62 337
Planerat underhåll	5	-47 025	-158 614
Driftskostnader	6	-2 072 543	-1 905 527
Övriga kostnader	7	-274 170	-296 544
Personalkostnader	8	-187 667	-186 483
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 051 653	-3 047 366
Summa rörelsekostnader		-5 666 800	-5 656 871
Rörelseresultat		-814 543	-864 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 891	812
Räntekostnader		-618 277	-679 168
Summa finansiella poster		-616 386	-678 356
Resultat efter finansiella poster		-1 430 929	-1 542 454
Resultat före skatt		-1 430 929	-1 542 454
Årets resultat		-1 430 929	-1 542 454

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	262 562 402	265 451 514
Inventarier, maskiner och installationer	11	183 712	217 628
		<u>262 746 114</u>	<u>265 669 142</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>262 796 114</u>	<u>265 719 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 513	10 971
Övriga fordringar		10 982	31 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	196 379	153 761
		<u>208 874</u>	<u>196 225</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	1 557 972	2 752 447
Summa omsättningstillgångar		<u>1 766 846</u>	<u>2 948 672</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>264 562 960</u>	<u>268 667 814</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 220 000	201 220 000
Underhållsfond		2 138 361	1 317 386
		<u>203 358 361</u>	<u>202 537 386</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 465 746	-6 102 317
Årets resultat		-1 430 929	-1 542 454
		<u>-9 896 675</u>	<u>-7 644 771</u>
Summa eget kapital		<u>193 461 686</u>	<u>194 892 615</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	50 104 500	39 212 500
		<u>50 104 500</u>	<u>39 212 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	20 131 250	33 529 500
Leverantörsskulder		65 159	134 117
Depositioner		-	30 000
Skatteskulder		15 711	25 870
Övriga skulder		71 936	118 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	712 718	724 907
		<u>20 996 774</u>	<u>34 562 699</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>264 562 960</u>	<u>268 667 814</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-814 544	-864 098
Avskrivningar	3 051 653	3 047 366
	2 237 109	2 183 268
Erhållen ränta	1 891	812
Erlagd ränta	-618 276	-679 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 620 724	1 504 912
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 649	111 738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-167 675	85 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 440 400	1 701 815
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-128 625	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 625	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	31 173 250	53 585 750
Amortering av låneskulder	-33 679 500	-54 185 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 506 250	-600 000
Årets kassaflöde	-1 194 475	1 101 815
Likvida medel vid årets början	2 752 447	1 650 632
Likvida medel vid årets slut	1 557 972	2 752 447

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 119 480	4 078 728
Hyror lokaler	113 289	111 436
Hyresrabatt till nyinflyttad hyresgäst	-9 425	-
Hyror garage	384 000	384 000
Summa	4 607 344	4 574 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vattenavläsning debiterat medlemmar	134 728	119 519
Debiterad fastighetsskatt	30 617	21 636
Övernattningsslagenhet/gemensamhetslokal	42 800	16 000
Överlåtelseavgifter	10 818	14 312
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 727	8 470
Övriga intäkter	7 223	38 672
Summa	244 913	218 609

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 843	1 987
VA & sanitet, installationer	4 349	-
Värme, installationer	-	1 275
Ventilation, installationer	-	19 896
El, installationer	-	13
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 922
Hiss	23 906	19 623
Övriga installationer	644	-
Markytor	-	6 413
Klottersanering	-	2 973
Skadedjur	-	6 235
Summa	33 742	62 337

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	45 559
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	83 072
Takterasser	47 025	-
P-platser/garage	-	29 983
Summa	47 025	158 614

* Avser underhåll av möbler och pergola på takterrass.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	38 520	23 710
Teknisk förvaltning	390 713	437 026
Besiktningkostnader *	131 890	10 409
Bevakningskostnader	4 225	-
Snöröjning	37 859	31 521
Serviceavtal **	67 005	28 360
Förbrukningsmaterial	22 757	3 122
Övriga utgifter för köpta tjänster	125	-
EI	308 999	207 350
Uppvärmning	325 173	389 778
Vatten och avlopp	181 520	163 646
Avfallshantering	184 987	180 657
Försäkringar	76 212	73 656
Systematiskt brandskyddsarbete	10 346	16 287
Kommunikationskostnader ***	292 212	340 005
Summa	2 072 543	1 905 527

* 126 956 kr av kostnaden 2022 avser 5-årsbesiktning.

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

*** Lägre kostnad 2022 till följd av återbetalningar från Telia p.g.a felaktiga debiteringar under 2021.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	1 001
Reklam och PR	1 331	1 180
Kontorsmaterial och trycksaker	-	150
Tele och post	6 876	6 483
Förvaltningskostnader *	175 881	198 494
Revision	23 500	20 189
Jurist- och advokatkostnader	10 118	56 602
Bankkostnader	5 555	5 786
IT-tjänster	6 043	2 110
Övriga externa tjänster **	37 704	3 750
Övriga externa kostnader	7 162	799
Summa	274 170	296 544

* 26 701 kr av kostnad 2021 avser debitering från tidigare förvaltare i samband med avslut.

** 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Summa	142 800	141 900
Sociala avgifter	44 867	44 583
Summa	187 667	186 483

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	3 017 737	3 013 450
Inventarier, maskiner och installationer	33 916	33 916
Summa	3 051 653	3 047 366

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	216 795 000	216 795 000
-Mark	61 714 804	61 714 804
	<u>278 509 804</u>	<u>278 509 804</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	128 625	-
	<u>128 625</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	278 638 429	278 509 804
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 058 290	-10 044 840
	<u>-13 058 290</u>	<u>-10 044 840</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 017 737	-3 013 450
	<u>-3 017 737</u>	<u>-3 013 450</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-16 076 027	-13 058 290
 Redovisat värde	262 562 402	265 451 514
 <i>Varav</i>		
Byggnader	200 847 598	203 736 710
Mark	61 714 804	61 714 804
 Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	157 000 000
Lokaler	3 852 000	2 371 000
Totalt taxeringsvärde	193 852 000	159 371 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>145 757 000</i>	<i>108 263 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	339 160	339 160
	339 160	339 160
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	339 160	339 160
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-121 532	-87 616
	-121 532	-87 616
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-33 916	-33 916
	-33 916	-33 916
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-155 448	-121 532
 Redovisat värde	183 712	217 628

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	62 186	54 913
Förutbetalda försäkringskostnader	78 801	18 571
Förutbetalda kostnader	55 392	80 277
Summa	196 379	153 761

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 377 412	1 570 287
Transaktionskonto Swedbank	180 560	1 182 160
Summa	1 557 972	2 752 447

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 131 250	33 529 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	50 104 500	39 212 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	70 235 750	72 742 000

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	70 235 750	72 742 000
Summa	70 235 750	72 742 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,35 %	2022-08-25	13 698 250	-	13 698 250	-
Swedbank	0,41 %	2023-08-25	19 681 250	-	75 000	19 606 250
Swedbank	0,52 %	2024-08-23	19 681 250	-	75 000	19 606 250
Swedbank	1,64 %	2022-02-25	19 681 250	-	19 681 250	-
Swedbank	3,38 %	2025-06-18	-	12 510 750	93 750	12 417 000
Swedbank	1,31 %	2025-02-25	-	18 662 500	56 250	18 606 250
Summa			72 742 000	31 173 250	33 679 500	70 235 750

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	41 987	58 307
Förutbetalda intäkter	499 291	410 173
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 250
Upplupna driftskostnader	148 440	236 177
Summa	712 718	724 907

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
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

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
Extern revisor



Brf Greenroof - Årsredovisning 2022

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Maj 16 2023 07:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645C91BBB5B
MAJ 16 2023 07:34PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Maj 11 2023 08:59AM

Adam Einehag (Esignatur)

Signerad: Maj 12 2023 02:04PM

Annicka Larsdotter Enghed (Esignatur)

Signerad: Maj 11 2023 06:45PM

Sami Heiskanen (Esignatur)






Signerad: Maj 12 2023 03:52PM

Jeanette Andersson (Esignatur)

Signerad: Maj 11 2023 09:24AM

Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Maj 16 2023 07:34PM

Maj 11 2023 08:59AM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2023 03:52PM	Sami Heiskanen granskade dokumentet:
Maj 12 2023 03:52PM	 SAMI HEISKANEN signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:16AM	Adam Einehag granskade dokumentet:
Maj 12 2023 02:04PM	 Adam Erik Johan Einehag signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:22AM	Jeanette Andersson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:24AM	 JEANETTE ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 06:45PM	Annicka Larsdotter Enghed granskade dokumentet:
Maj 11 2023 06:45PM	 Annicka Maria Larsdotter Enghed signerade dokumentet
Maj 16 2023 07:29PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 16 2023 07:34PM	 MALIN JOHANNESON signerade dokumentet
Maj 16 2023 07:34PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greenroof för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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.
- 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.
- 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.
- 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 Brf Greenroof för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Revisionsberättelse Brf Greenroof

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 16 2023 07:35PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64632DA446134
MAJ 16 2023 07:35PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Maj 16 2023 07:35PM

Skickades: Maj 16 2023 09:16AM

Registrerade händelser

Maj 16 2023 09:16AM Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna

Maj 16 2023 07:29PM Malin Johannesson granskade dokumentet:

Maj 16 2023 07:35PM  MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet

Maj 16 2023 07:35PM 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus!

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

