



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönsiskan 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-30. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Johanneberg 7:9	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1934

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 448 kvm och 1 lokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 2473 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Erik William Tjelvar Engström	Ordförande
Lars Lundquist	Styrelseledamot
Lisa Burén	Styrelseledamot
Marie-Louise Frick	Suppleant
Matilda Johansson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

### Revisorer

Joel Erixon    Extern revisor    GBG Audit AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning och stickprovfilmning av avlopp  
Besiktning delar av tak  
Översyn och reparation av portar och dörrar efter inbrott  
Brandskyddskontroll  
Tätning av fönster i port till Gibraltargatan  
Byte av fönster till pannrum
- 2022-2023** ● Renovering av hyreslokal till övernattningslägenhet - Planeras tas i bruk Q1 2023
- 2022** ● Installerat ozonrenare och ventilation till soprummet
- 2021** ● Rengöring av stenplattor på innergården  
Buskar längs med Wijkandersplatsen beskurna
- 2020** ● Omläggning del av plåttak inklusivenockplåt (ca 70m<sup>2</sup>) mot innergården.  
Fuktmetning och statusundersökning i 6 lägenheter. Undersökning av fasad och balkonger.  
Utfört av WSP Byggnadsfysik.  
Renovering av delar av fasad, inkl. sprickor över fönster och balkongdörrar, mot Wijkandersparken.  
Tätningåtgärder på 10 balkonger mot Wijkandersplatsen för att förhindra vattenläckage.  
Byte av lister som tätar mellan fönster och tegelfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.  
Ytbyte av del av gesimsränna för uppsamling av regnvatten vid takfot.  
Renovering av yttskikt inne i lägenhet 18 på vägg mot ytterfasad.  
Montering av regnskydd på friskluftintag i ytterfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.  
Montering av vägghängd fällstol i entren mot Gibraltargatan
- 2019** ● Genomfört energideklaration  
Översyn av plåttaket på fastigheten. Tätning av utsatta skarvar och falsar med butyltape  
Rensning av kryppgrund. Organiskt material och annat skräp har tagits bort  
Förbättrat ventilationen i en rad lägenheter och genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)  
Fortsatt renovering av utvalda fönster plan 3-5
- 2018** ● Utvändig målning av samtliga fönster på plan 0-2  
Ytterligare renovering av utvalda fönster plan 3-5  
Komplettering med torkskåp och nya skåp/bänkar/tvätttho i tvättstugan  
Montering av snörasskydd på taket mot Gibraltargatan och Wijkandersplatsen  
Komplettering av ledstänger i trappuppgången från Gibraltargatan

- 2017** ● Renovering av utvalda fönster plan 3-5  
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 3-5
- 2016** ● Spolning av fastighetens avloppstammar  
Renovering av fönster lgh 45, 23 och 8  
Översyn av hissarnas funktion och åtgärd av brister på Gibraltargatan och Wijkandersplatsen  
Säkerhetsåtgärder beträffande lås i källarförrådet  
Målning av dörrportar och dörrar mot gården
- 2014** ● Renovering av hissarnas innerkorgar  
Renovering av balkongdörrar lgh 18  
Renovering av fönster mot Wijkandersparken lgh 17  
Tätning av hål i kopparburspråket mot Gibraltargatan  
Tätning av gesimsränna vid takfot  
Lagning av ytterplåttak samt läckor i den valsade bandplåten
- 2013** ● Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 12, lgh 22, lgh 28  
Renoverade fönster mot Gibraltargatan för lokalen  
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2012** ● Tillkommande stuprör från hängränna mot gården  
Värmeoptimering av värmesystemet inkl. avgasning och styrningsoptimering  
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 26, lgh 27, lgh 46  
Ny mangel i tvättstugan 2012  
Ny återvinningscentral på gården  
12 brandsläckare och 12 brandfiltar installerade i fastigheten  
Nytt portkods-system i hela fastigheten  
Lagning av vattenläckage i värmesystemet i stammen vid soprummet på Gibraltargatan  
Utbyte av samtliga stamventiler (17 st.) i värmesystemet
- 2011** ● Byte av dörr till soprum  
Nya handräcken mot innegården från G/W  
Bättringsmålning av entréer och trappuppgångar  
Utbyte av armatur samt ny belysning på gången till W samt entré på G/W
- 2010** ● 3 st. nya tvättmaskiner och ny torktumlare  
Renovering av samtliga ytskikt i lokalen (Bekostades av hyresgäst)  
Besiktning av samtliga badrum  
Balkongbyggnation, 12 balkonger mot gården
- 2008** ● Takrenovering (ny papp, valsad bandplåt mot gården)  
Ommålning av balkongräcken Gibraltargatan
- 2005** ● Nyinstallation av frånluft i samtliga badrum och trappuppgångar
- 2004** ● Teknisk besiktning av fastigheten

- 2002 ● Fasaden renovering: omfogning och fukttätning
- 2001 ● Fönsterrenovering
- 1991 ● Expansionskärl utbytt
- 1988-1989 ● Tvättstugan flyttad från vån 6 till entréplan  
Nya lägenhetsförråd i källaren  
Byta av elstam  
Fönster reparerade  
Fasader renoverade och omfogade  
Ny takbeläggning  
ROT-renovering av samtliga stammar samt renovering av badrum och kök  
2 vindsvåningar byggda

### Planerade underhåll

- 2024 ● Renovering av fönster (37 partier)  
Renovering av rökkanaler  
Renovering efter fuktskada i lgh 37  
Uppföljande fuktmätning efter tidigare fuktskada i lgh 18  
Besiktning av åtgärder på rökkanaler

### Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Vital Städ
Fastighetsskötsel och teknisk administrativ förvaltning	Esplanad
Fjärrvärme och EI	Göteborg Energi
Hisskötsel	Vinga Hiss
Källsortering	Stena Recycling
Sopor	Renova
Bredband, TV och Telefoni	Tele2 (Comhem)

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Grönsiskans samfällighetsförening, med en andel på 21.1%.  
Samfälligheten förvaltar innergården tillsammans med övriga fastigheter i kvarteret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjning 2023-01-01 med 10 procent.  
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Låneavtalet för ett av föreningens lån löpte ut. Nytt avtal reglerar 3 år med en ränta på 3,84 procent.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 602 613	1 340 875	1 293 719	1 306 130
Resultat efter fin. poster	-85 002	70 333	-294 891	-758 309
Soliditet (%)	49	49	49	50
Yttre fond	1 515 201	1 306 927	1 194 347	1 757 349
Taxeringsvärde	78 178 000	78 178 000	77 191 000	77 191 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 611	3 662	3 713	3 437
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 574	3 625	3 675	3 402
Sparande per kvm totalyta, kr	49	96	-13	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	11	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	101	108	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	158	148	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,62	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Underhållsarbete i form av spolning och filmning av avlopp har genomförts under året. Oförutsedda reparationskostnader av portar i samband med ett inbrott. Avgiftshöjning från och med 1/1-2024 för att öka föreningens intäkter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 008 563	-	-	7 008 563
Upplåtelseavgifter	2 307 372	-	-	2 307 372
Fond, yttre underhåll	1 306 927	-26 260	234 534	1 515 201
Balanserat resultat	-1 671 353	96 593	-234 534	-1 809 294
Årets resultat	70 333	-70 333	-85 002	-85 002
<b>Eget kapital</b>	<b>9 021 842</b>	<b>0</b>	<b>-85 002</b>	<b>8 936 840</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 574 760
Årets resultat	-85 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 534
<b>Totalt</b>	<b>-1 894 296</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 675
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 829 621</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 602 613	1 340 875
Övriga rörelseintäkter	3	7 689	4 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 610 302</b>	<b>1 344 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 106 062	-804 560
Övriga externa kostnader	9	-208 022	-155 574
Personalkostnader	10	-54 705	-56 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 496	-140 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 509 285</b>	<b>-1 157 423</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>101 017</b>	<b>187 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 586	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-190 605	-118 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 019</b>	<b>-117 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-85 002</b>	<b>70 333</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-85 002</b>	<b>70 333</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	17 649 052	17 783 320
Maskiner och inventarier	13	11 797	18 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 660 849</b>	<b>17 801 345</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 662 449</b>	<b>17 802 945</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 756	1 485
Övriga fordringar	15	505 816	509 785
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>515 572</b>	<b>511 270</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		188	1 488
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>188</b>	<b>1 488</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>515 760</b>	<b>512 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 178 209</b>	<b>18 315 703</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 315 935	9 315 935
Fond för yttre underhåll		1 515 201	1 306 927
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 831 136</b>	<b>10 622 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 809 294	-1 671 353
Årets resultat		-85 002	70 333
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 894 297</b>	<b>-1 601 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 936 839</b>	<b>9 021 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 744 475	5 947 795
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 744 475</b>	<b>5 947 795</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		5 518	3 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	272 498	242 419
Skulder till kreditinstitut	19	2 094 295	3 015 975
Leverantörsskulder		124 584	84 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 496 895</b>	<b>3 346 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 178 209</b>	<b>18 315 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>101 017</b>	<b>187 562</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	140 496	140 334
	<b>241 513</b>	<b>327 896</b>
Erhållen ränta	4 586	1 090
Erlagd ränta	-184 890	-111 021
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>61 209</b>	<b>217 966</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 916	789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 793	-29 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>119 086</b>	<b>189 135</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-125 000	-124 950
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-125 000</b>	<b>-124 950</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 914</b>	<b>64 185</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>511 806</b>	<b>447 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>505 892</b>	<b>511 806</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grönsiskan 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	3,06 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %
Byggnad	1,12 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 494 720	1 338 011
Intäkter kabel-TV	78 678	0
Övernattnings-/gästlägenhet	13 200	0
Pantsättningsavgift	4 200	2 898
Överlåtelseavgift	11 817	0
Öres- och kronutjämning	-3	-34
<b>Summa</b>	<b>1 602 613</b>	<b>1 340 875</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 387	0
Övriga intäkter	0	181
Återbäring försäkringsbolag	302	3 929
<b>Summa</b>	<b>7 689</b>	<b>4 110</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 917	24 571
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	7 620
Städning enligt avtal	37 405	43 678
Hissbesiktning	4 292	4 080
Brandskydd	8 020	0
Gårdkostnader	796	2 545
Gemensamma utrymmen	1 972	2 591
Snöröjning/sandning	5 350	6 273
Serviceavtal	13 069	0
Förbrukningsmaterial	13 901	-665
<b>Summa</b>	<b>110 722</b>	<b>90 692</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	2 750	0
Tvättstuga	9 413	1 990
Sophantering/återvinning	1 662	0
Dörrar och lås/porttele	33 680	7 664
Övernattn./gästlägenhet	13 545	0
Ventilation	30 948	0
Elinstallationer	9 727	0
Hissar	0	10 487
Mark/gård/utemiljö	0	9 751
<b>Summa</b>	<b>101 725</b>	<b>29 892</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	26 261
VVS	64 675	0
<b>Summa</b>	<b>64 675</b>	<b>26 261</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	39 511	43 734
Uppvärmning	289 202	251 008
Vatten	108 776	95 145
Sophämtning/renhållning	24 676	77 563
Grovsopor	62 009	0
<b>Summa</b>	<b>524 174</b>	<b>467 449</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 328	71 410
Skadedjursförsäkring	5 416	0
Kabel-TV	151 971	44 164
Fastighetsskatt	78 052	74 692
<b>Summa</b>	<b>304 767</b>	<b>190 266</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	313
Tele- och datakommunikation	9 596	7 652
Inkassokostnader	981	466
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Fritids och trivselkostnader	1 936	419
Föreningskostnader	16 804	3 575
Förvaltningsarvode enl avtal	119 292	115 952
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	4 372	8 197
Konsultkostnader	6 956	0
<b>Summa</b>	<b>208 022</b>	<b>155 574</b>



### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 289	45 000
Arbetsgivaravgifter	11 416	11 955
<b>Summa</b>	<b>54 705</b>	<b>56 955</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	190 382	111 892
Dröjsmålsränta	24	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	199	6 250
Övriga räntekostnader	0	178
<b>Summa</b>	<b>190 605</b>	<b>118 320</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 844 923	19 844 923
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 844 923</b>	<b>19 844 923</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 061 602	-1 927 483
Årets avskrivning	-134 268	-134 119
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 195 870</b>	<b>-2 061 602</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 649 052</b>	<b>17 783 320</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 570 422</i>	<i>3 570 422</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 178 000	27 178 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
<b>Summa</b>	<b>78 178 000</b>	<b>78 178 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	203 438	203 438
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>203 438</b>	<b>203 438</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-185 413	-179 198
Avskrivningar	-6 228	-6 215
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-191 641</b>	<b>-185 413</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 797</b>	<b>18 025</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	112	-5 962
Klientmedel	0	201 204
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 429
Transaktionskonto	209 043	0
Borgo räntekonto	296 661	309 114
<b>Summa</b>	<b>505 816</b>	<b>509 785</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Summa	0	0

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2027-01-20	1,77 %	2 038 500	2 073 500
Nordea	2026-03-18	4,64 %	2 890 975	2 890 975
Nordea	2025-03-19	1,11 %	1 850 000	1 850 000
Nordea	2024-03-20	0,98 %	2 059 295	2 149 295
<b>Summa</b>			<b>8 838 770</b>	<b>8 963 770</b>
Varav kortfristig del			2 094 295	3 015 975

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 213 770 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	14 874	9 159
Uppl kostnad arvoden	90 000	82 712
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	25 988
Förutbet hyror/avgifter	139 346	124 560
<b>Summa</b>	<b>272 498</b>	<b>242 419</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning 2024-01-01 med 5 procent.

Låneavtalet för ett av föreningens lån löper ut i mars 2024. Omförhandling förväntas innebära en högre ränta.

Föreningen har tagit ett lån under våren 2024 för att finansiera planerat underhåll av fönster.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Erik William Tjelvar Engström  
Ordförande

---

Lars Lundquist  
Styrelseledamot

---

Lisa Burén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 15:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:52

DOCUMENT ID:

rk-MM2PMA

ENVELOPE ID:

ByzgMf2DzA-rk-MM2PMA

DOCUMENT NAME:

Brf Grönsiskan 9, 716408-8630 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ENGSTRÖM erik.w.t.engstrom@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:26 08.05.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/04/26) IP: 147.161.188.111
2. LARS LUNDQUIST Larslundkvist1@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 15:47 09.05.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/03) IP: 2.66.135.153
3. LISA BURÉN lisaburen@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:01 10.05.2024 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/12) IP: 94.191.152.160
4. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:04 10.05.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9

Org.nr. 716408-8630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 15:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:52

DOCUMENT ID:

SkeGzG2vGA

ENVELOPE ID:

H1QezM3DzA-SkeGzG2vGA

DOCUMENT NAME:

BRF Grönsiskan 9 - Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	10.05.2024 15:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	10.05.2024 15:04	Low	IP: 195.178.171.126

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed