

Årsredovisning för
Brf Greenroof
769629-2619

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Greenroof, 769629-2619 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-26.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kvillebäcken 75:1 i Göteborgs kommun. På föreningens mark finns ett lamell hus och ett punkthus om totalt fem trapphus samt underliggande garage, på adress Gamla Tuvevägen 6-8, Långängen 5- 5A- 5B och Solventilsgatan 12-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnader och ytor

Bostadsytan uppgår till: 5 478,5 kvm. Lokalarea: 57 kvm. Markareal: 2 533 kvm

Lägenhetsfördelning

1 rok - 1 st
2 rok - 85 st
3 rok - 9 st
4 rok - 5 st
100 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren. Medlemmarna har tillgång till cykelförråd, takterrass, grönskande innergård, barnvagnsrum samt övernattningslägenhet.

Föreningen har 39 st garageplatser och 2 st MC-platser som i första hand hyrs ut till medlemmar i föreningen via det egna dotterbolaget Greenroof Parkering AB.

Brf Greenroof med sina takterrasser, en i varje trapphus, och den gemensamma innergården fungerar som naturliga mötesplatser. I punkthuset finns en föreningslokal/overnattningsrum, där långväga besökande gäster kan sova över. I punkthuset finns en hyreslokal. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns ska avsättning ske enligt denna. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.

Garantibesiktning skall genomföras hösten 2019.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastighetsförvaltning

MBA Fastighetsservice har anlitats för fastighetsskötsel.
Veidekke Nära AB ansvarar för felanmälningar fram till garantibesiktningen.
Telia levererar föreningens bredband, digital-TV samt bredbandstelefon.
Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Kontor	58	2020-04-30

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 147 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 32 st. Antalet medlemmar som utträtt är 34 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 145 st. Under året har 23 överlåtelse skett föregående år var det 15 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i sopsugsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:22 som förvaltas av Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andelstal i gemensamhetsanläggningen är 4.00%.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Höök	Ordförande
Ola Jakobson	Vice ordförande
Andreas Eriksson	Kassör
Mathias Ottosson	Sekreterare
Jeanette Andersson	Ledamot
Louise Buhre	Ledamot
Jonathan Hasselström	Ledamot
Annicka Larsdotter Enghed	Suppleant
Andy Ngo	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie revisor är Niclas Wärenfeldt, Borevision AB och revisorssuppleant Jörgen Götehed, Borevision AB.

Valberedning

Sami Heiskanen lgh 3-1401
Tony Christensen lgh 2-1403

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

Tvåårsbesiktingen av föreningens egendom är genomförd inklusive de flesta åtgärderna.

En underhållsplan för föreningens egendom är framtagen

Gästlägenheten har fått sig ett lyft i form av nytt lås, nya möbler etc

En extra amortering av föreningens lån har gjorts om 1 miljon kronor

Förberedelser för 6 st laddstolpar i garaget är påbörjade

Förberedelser för inglasning av balkoner är påbörjade

Inbrottskydd på ytterdörrar samt förrådsdörrar är monterade

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Arsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 744 kr (fg. år 744) kr per kvm.

Ingen höjning har gjorts av hyran för parkeringsplatser.

TriplePlay

I föreningens månadsavgift ingår bostadsrättstillägg samt Telia Triple-Play (bredband via fiber och telefoni) TV-paket kollektiv lagom. Hastighet 100/10 Mbit/s.

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 bor i lägenheten den första månaden i varje kvartal. Varje lägenhet har tecknat ett eget elavtal för hushållsel.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2019	Belopp i kr 2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	744	744
Sparande, kr/kvm	338	294
Driftkostnader, kr/kvm	334	359
Fastighetsel	27	30
Uppvärmning, kr/kvm	54	64
Vatten	28	32
Avskrivning, kr/kvm	550	593
Räntekostnader, kr/kvm	182	190
Underhållsfond	381 000	127 000
Avsättning yttre underhållsfond, kr/kvm	46	23
Låneskuld, kr/kvm	13 442	13 733
Genomsnittlig låneränta, %	1,31 %	1,36 %
Yttre underhållsfond, tkr	381	127
Nettoomsättning	4 721 668	4 617 958
Balansomslutning	274 243 220	277 390 504
Soliditet %	72,3 %	71,9 %

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	201 220 000	127 000	-1 875 750
Avsättning till yttre underhållsfond		254 000	-254 000
Årets resultat			-1 178 200
	201 220 000	381 000	-3 307 950

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-2 129 750
Årets resultat	-1 178 200
Totalt	-3 307 950
Avsättning till fond för yttre underhåll	650 000
Balanseras i ny räkning	-3 561 950
Summa	-2 911 950

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 721 668	4 617 958
Övriga rörelseintäkter	3	37 321	50 504
		4 758 989	4 668 462
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 611 087	-1 802 696
Övriga förvaltningskostnader	5	-240 525	-182 396
Personalkostnader	6	-29 895	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 047 368	-3 284 357
Rörelseresultat		-169 886	-600 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 314	-1 054 103
Resultat efter finansiella poster		-1 178 200	-1 654 906
Resultat före skatt		-1 178 200	-1 654 906
Årets resultat		-1 178 200	-1 654 906

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	271 478 416	274 491 868
Inventarier, verktyg och installationer	9	285 460	319 376
		271 763 876	274 811 244
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		271 813 876	274 861 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 240	45 712
Fordringar hos dotterbolag		-	377
Övriga fordringar		9 059	453 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	111 603	146 139
		206 902	646 042
<i>Kassa och bank</i>		2 222 442	1 883 218
Summa omsättningstillgångar		2 429 344	2 529 260
SUMMA TILLGÅNGAR		274 243 220	277 390 504

40

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 220 000	201 220 000
Fond för yttre underhåll		381 000	127 000
		201 601 000	201 347 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 129 750	-220 844
Årets resultat		-1 178 200	-1 654 906
		-3 307 950	-1 875 750
Summa eget kapital		198 293 050	199 471 250
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	74 417 200	76 017 200
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
		74 447 200	76 047 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	524 800	524 800
Leverantörsskulder		143 035	152 542
Skatteskulder		30 515	443 720
Övriga kortfristiga skulder		123 499	66 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	681 121	684 231
		1 502 970	1 872 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 243 220	277 390 504

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 178 200	-1 654 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 047 368	3 284 357
	<u>1 869 168</u>	<u>1 629 451</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	1 869 168	1 629 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	439 140	95 587
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-369 084	-433 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	1 939 224	1 291 531
<i>förändringar av rörelsekapital</i>		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-339 160
Erhållen långfristig deposition	-	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-309 160
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser		-
Upptagna lån		-
Amortering av lån	-1 600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-600 000
Årets kassaflöde	339 224	382 371
Likvida medel vid årets början	1 883 218	1 500 847
Likvida medel vid årets slut	2 222 442	1 883 218

42

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	4 078 728	4 078 728
Hyrer	518 803	396 917
Individuell mätning	106 580	125 081
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	17 557	17 232
Summa	4 721 668	4 617 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa avgifter	36 921	50 306
Övriga intäkter	400	198
Summa	37 321	50 504

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	360 003	404 367
Snöröjning	-	7 131
Hisskostnader	9 045	5 368
Reparationer	42 795	112 602
Underhåll	-	2 969
El	148 213	164 498
Uppvärmning	301 534	354 920
Vatten	154 444	175 458
Sophantering	161 673	165 782
Fastighetsförsäkring	66 597	61 757
KabelTV, Bredband	314 053	319 817
Individuell mätning	22 250	21 843
Fastighetsskatt	30 480	-
Parkeringsjänster	-	6 184

Summa	1 611 087	1 802 696
--------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	146 909	153 970
Hemsida, eget bredband, förbrukningsinventarier	34 985	2 102
Övriga förvaltningskostnader	58 631	26 324
Summa	240 525	182 396

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Utbetalningen avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader och mark	3 013 452	3 264 573
Inventarier, verktyg och installationer	33 916	19 784
Totalt	3 047 368	3 284 357

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	278 509 804	278 509 804
Vid årets slut	278 509 804	278 509 804
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 017 936	-753 363
-Årets avskrivning	-3 013 452	-3 264 573
Vid årets slut	-7 031 388	-4 017 936
Redovisat värde vid årets slut	271 478 416	274 491 868
Varav mark	61 714 804	61 714 804
Bostäder	157 000 000	114 200 000
Lokaler	2 371 000	677 000
Summa taxeringsvärde	159 371 000	114 877 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 360 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Handwritten signature

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	339 160	-
-Nyanskaffningar	-	339 160
	<u>339 160</u>	<u>339 160</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 784	-
-Årets avskrivning	-33 916	-19 784
	<u>-53 700</u>	<u>-19 784</u>
Redovisat värde vid årets slut	285 460	319 376

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av föreningens innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

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

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Mätdatainsamling	15 603	8 556
Telia Lagom, Bredband	25 774	25 479
Ekonomisk förvaltning	25 479	26 048
Kvillebäckens Sopsug	27 976	39 273
Fastighetsförsäkring	16 771	16 283
Övrig upplupen intäkt	-	30 500
	<u>111 603</u>	<u>146 139</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, ränta 0,845 % ffd 2020-01-19	15 448 250	16 823 250
Swedbank, ränta 1,324 % ffd 2020-02-25	19 831 250	19 906 250
Swedbank, ränta 1,440 % ffd 2021-02-25	19 831 250	19 906 250
Swedbank, ränta 1,637 % ffd 2022-02-25	19 831 250	19 906 250
	<u>74 942 000</u>	<u>76 542 000</u>
varav kortfristig	-524 800	-524 800
Redovisat värde vid årets slut	74 417 200	76 017 200

Av föreningens lån förfaller 35 279 500 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	77 335 000	77 335 000
	<u>77 335 000</u>	<u>77 335 000</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	164 715	183 784
Förutaviserade avgifter & hyror	375 265	352 330
Fastighetsskötsel	27 200	26 357
Fjärrvärme	45 078	48 350
El	12 155	15 008
Vatten	36 708	31 748
Revision	20 000	20 000
Övriga kostnader	-	6 654
	<u>681 121</u>	<u>684 231</u>

Underskrifter

Göteborg 2020 - 05-05

Magnus Höök
Styrelseordförande

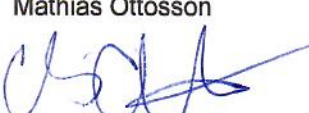

Ola Jakobson

Andreas Eriksson


Mathias Ottosson


Jeanette Andersson


Louise Buhre


Jonathan Hasselström


Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-11


Niclas Wärenfeldt
Revisor Borevision i Sverige AB

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

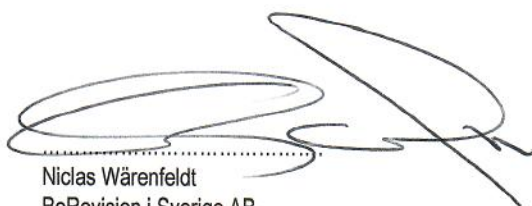
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 11/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor