



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönsiskan 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 19</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:9	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### 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

Fabian Haraldson	Ordförande
Lars Lundquist	Styrelseledamot
Lisa Burén	Styrelseledamot
Anna Liljenroth	Suppleant
Hanna Larsson	Suppleant
Matilda Johansson	Suppleant

### Valberedning

Rut Hillensjö

Marie-Louise Frick

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

## Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor GBG Audit

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Renovering rökkanaler för lägenhet med öppen spis Gibraltargatan 28  
Renovering Hiss Wijkandersplatsen  
Renovering av fönster (X partier) plus vindsfönster
- 2024** ● Renovering av fönster (37 partier)
- 2023** ● Besiktning delar av tak  
Byte av fönster till pannrum  
Tätning av fönster i port till Gibraltargatan  
Brandskyddskontroll  
Översyn och reparation av portar och dörrar efter inbrott  
Spolning och stickprovsvärmning av avlopp
- 2022-2023** ● Renovering av hyreslokal till övernattningslägenhet - Planeras tas i bruk Q1 2023
- 2022** ● Installerat ozonrenare och ventilation till soprummet
- 2021** ● Buskar längs med Wijkandersplatsen beskurna  
Rengöring av stenplattor på innergården
- 2020** ● Fuktmätning och statusundersökning i 6 lägenheter. Undersökning av fasad och balkonger. Utfört av WSP Byggnadsfysik.  
Montering av vägghängd fällstol i entren mot Gibraltargatan  
Montering av regnskydd på friskluftintag i ytterfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.  
Renovering av ytskikt inne i lägenhet 18 på vägg mot ytterfasad.  
Ytbyte av del av gesimsränna för uppsamling av regnvatten vid takfot.  
Byte av lister som tätar mellan fönster och tegelfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.  
Tätningåtgärder på 10 balkonger mot Wijkandersplatsen för att förhindra vattenläckage.  
Renovering av delar av fasad, inkl. sprickor över fönster och balkongdörrar, mot Wijkandersparken.  
Omläggning del av plåttak inklusivenockplåt (ca 70m<sup>2</sup>) mot innergården.
- 2019** ● Fortsatt renovering av utvalda fönster plan 3-5  
Förbättrat ventilationen i en rad lägenheter och genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)  
Rensning av kryppgrund. Organiskt material och annat skräp har tagits bort

- 2019** ● Översyn av plåttaket på fastigheten. Tätning av utsatta skarvar och falsar med butyltape  
Genomfört energideklaration
- 2018** ● Montering av snörasskydd på taket mot Gibraltargatan och Wijkandersplatsen  
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 0-2  
Ytterligare renovering av utvalda fönster plan 3-5  
Komplettering med torkskåp och nya skåp/bänkar/tvättho i tvättstugan  
Komplettering av ledstänger i trappuppgången från Gibraltargatan
- 2017** ● Utvändig målning av samtliga fönster på plan 3-5  
Renovering av utvalda fönster plan 3-5
- 2016** ● Målning av dörrportar och dörrar mot gården  
Säkerhetsåtgärder beträffande lås i källarförrådet  
Översyn av hissarnas funktion och åtgärd av brister på Gibraltargatan och Wijkandersplatsen  
Renovering av fönster lgh 45, 23 och 8  
Spolning av fastighetens avloppstammar
- 2014** ● Lagning av ytterplåttak samt läckor i den valsade bandplåten  
Tätning av gesimsränna vid takfot  
Tätning av hål i kopparburspråket mot Gibraltargatan  
Renovering av fönster mot Wijkandersparken lgh 17  
Renovering av hissarnas innerkorgar  
Renovering av balkongdörrar lgh 18
- 2013** ● Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter  
Renoverade fönster mot Gibraltargatan för lokalen  
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 12, lgh 22, lgh 28
- 2012** ● Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 26, lgh 27, lgh 46  
Tillkommande stuprör från hängränna mot gården  
Värmeoptimering av värmesystemet inkl. avgasning och styrningsoptimering  
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** ● Bättringsmålning av entréer och trappuppgångar  
Nya handräcken mot innegården från G/W  
Byte av dörr till soprum  
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)  
Balkongbyggnation, 12 balkonger mot gården

- 2008** ● Ommålning av balkongräcken Gibraltargatan  
Takrenovering (ny papp, valsad bandplåt mot gården)
- 2005** ● Nyinstallation av frånluft i samtliga badrum och trappuppgångar
- 2004** ● Teknisk besiktning av fastigheten
- 2002** ● Fasadrenovering: omfogning och fukttätning
- 2001** ● Fönsterrenovering
- 1991** ● Expansionskärl utbytt
- 1988-1989** ● 2 vindsvåningar byggda  
Byta av elstam  
Nya lägenhetsförråd i källaren  
Tvättstugan flyttad från vån 6 till entréplan  
Fönster reparerade  
Fasader renoverade och omfogade  
ROT-renovering av samtliga stammar samt renovering av badrum och kök  
Ny takbeläggning

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Uppföljning fasader  
Eventuella åtgärder efter OVK  
Gesimsrännor

#### Avtal med leverantörer

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 702 279	1 602 613	1 340 875	1 293 719
Resultat efter fin. poster	-1 257 175	-85 002	70 333	-294 891
Soliditet (%)	41	49	49	49
Yttre fond	1 685 060	1 515 201	1 306 927	1 194 347
Taxeringsvärde	78 178 000	78 178 000	78 178 000	77 191 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	643	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	97,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 271	3 611	3 662	3 713
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 228	3 574	3 625	3 675
Sparande per kvm totalyta, kr	26	49	96	-13
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	18	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	117	101	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	44	38	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	177	158	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,14	-	-
Räntekänslighet (%)	6,18	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

Not 5, 58 tkr i hissrenovering  
 Not 6, renovering fönster 1,18 mSEK  
 Not 7 Värme + Vatten 50% högre  
 Not 11, 17 50% högre total räntekostnader pga omlagda lån

Medlemsavgifter justerade uppåt med 10% 2024 och 2025

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 008 563	-	-	7 008 563
Upplåtelseavgifter	2 307 372	-	-	2 307 372
Fond, yttre underhåll	1 515 201	-64 675	234 534	1 685 060
Balanserat resultat	-1 809 294	-20 327	-234 534	-2 064 156
Årets resultat	-85 002	85 002	-1 257 175	-1 257 175
<b>Eget kapital</b>	<b>8 936 839</b>	<b>0</b>	<b>-1 257 175</b>	<b>7 679 664</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 829 622
Årets resultat	-1 257 175
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 234 534
<b>Totalt</b>	<b>-3 321 331</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 180 238
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 141 093</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 702 279	1 602 613
Övriga rörelseintäkter	3	9 127	7 689
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 711 407</b>	<b>1 610 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 235 455	-1 106 062
Övriga externa kostnader	9	-256 557	-208 022
Personalkostnader	10	-47 429	-54 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 496	-140 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 679 937</b>	<b>-1 509 285</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-968 530</b>	<b>101 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 015	4 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-299 659	-190 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 645</b>	<b>-186 019</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 257 175</b>	<b>-85 002</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 257 175</b>	<b>-85 002</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	17 514 784	17 649 052
Maskiner och inventarier	13	5 569	11 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 520 353</b>	<b>17 660 849</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>17 521 953</b>	<b>17 662 449</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 634	9 756
Övriga fordringar	15	1 007 981	505 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 580	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 094 195</b>	<b>515 572</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>188</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 094 195</b>	<b>515 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 616 148</b>	<b>18 178 209</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 315 935	9 315 935
Fond för yttre underhåll		1 685 060	1 515 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 000 995</b>	<b>10 831 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 064 156	-1 809 294
Årets resultat		-1 257 175	-85 002
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 321 331</b>	<b>-1 894 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 679 664</b>	<b>8 936 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 575 744	6 744 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 575 744</b>	<b>6 744 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	2 880 000	2 094 295
Leverantörsskulder		112 940	124 584
Skatteskulder		7 486	5 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	360 314	272 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 360 740</b>	<b>2 496 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 616 148</b>	<b>18 178 209</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-968 530</b>	<b>101 017</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	140 496	140 496
Erhållen ränta	11 015	4 586
Erlagd ränta	-295 507	-184 890
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 112 527</b>	<b>61 209</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 522	-8 916
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 988	66 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 122 061</b>	<b>119 086</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 660 070	0
Amortering av lån	-2 043 096	-125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 616 974</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>494 913</b>	<b>-5 914</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>505 892</b>	<b>511 806</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 000 805</b>	<b>505 892</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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 569 372	1 494 720
Intäkter kabel-TV	104 904	78 678
Övernattnings-/gästlägenhet	15 000	13 200
Pantsättningsavgift	3 915	4 200
Överlåtelseavgift	8 598	11 817
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
<b>Summa</b>	<b>1 702 279</b>	<b>1 602 613</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 387
Övriga intäkter	-177	0
Försäkringsersättning	4 750	0
Återbäring försäkringsbolag	4 554	302
<b>Summa</b>	<b>9 127</b>	<b>7 689</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 116	25 917
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 954	0
Städning enligt avtal	47 177	37 405
Hissbesiktning	4 458	4 292
Brandskydd	563	8 020
Gårdkostnader	967	796
Gemensamma utrymmen	527	1 972
Snöröjning/sandning	14 414	5 350
Serviceavtal	5 717	13 069
Förbrukningsmaterial	1 435	13 901
<b>Summa</b>	<b>87 327</b>	<b>110 722</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 284	0
Huskropp utvändigt	650	0
Bostadsrättslägenheter	0	2 750
Tvättstuga	6 898	9 413
Trapphus/port/entr	10 912	0
Sophantering/återvinning	0	1 662
Dörrar och lås/porttele	4 354	33 680
Övernattn./gästlägenhet	0	13 545
VVS	14 043	0
Ventilation	0	30 948
Elinstallationer	27 869	9 727
Hissar	58 416	0
<b>Summa</b>	<b>125 426</b>	<b>101 725</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	64 675
Fönster	1 180 238	0
<b>Summa</b>	<b>1 180 238</b>	<b>64 675</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	37 856	39 511
Uppvärmning	362 864	289 202
Vatten	136 600	108 776
Sophämtning/renhållning	29 352	24 676
Grovsopor	26 525	62 009
<b>Summa</b>	<b>593 197</b>	<b>524 174</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 480	69 328
Skadedjursförsäkring	5 617	5 416
Kabel-TV	117 150	151 971
Fastighetsskatt	80 020	78 052
<b>Summa</b>	<b>249 267</b>	<b>304 767</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	987
Tele- och datakommunikation	13 183	9 596
Inkassokostnader	3 806	981
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	19 000
Styrelseomkostnader	1 013	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 936
Föreningskostnader	10 676	16 804
Förvaltningsarvode enl avtal	124 343	119 292
Överlåtelsekostnad	10 198	20 218
Pantsättningskostnad	6 020	7 880
Administration	25 391	4 372
Konsultkostnader	44 427	6 956
<b>Summa</b>	<b>256 557</b>	<b>208 022</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	37 750	43 289
Arbetsgivaravgifter	9 679	11 416
<b>Summa</b>	<b>47 429</b>	<b>54 705</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	299 338	190 382
Dröjsmålsränta	321	24
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	199
<b>Summa</b>	<b>299 659</b>	<b>190 605</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 844 923	19 844 923
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 844 923</b>	<b>19 844 923</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 195 870	-2 061 602
Årets avskrivning	-134 268	-134 268
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 330 138</b>	<b>-2 195 870</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 514 784</b>	<b>17 649 052</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>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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	-191 641	-185 413
Avskrivningar	-6 228	-6 228
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-197 869</b>	<b>-191 641</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 569</b>	<b>11 797</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 176	112
Transaktionskonto	260 996	209 043
Borgo räntekonto	739 809	296 661
<b>Summa</b>	<b>1 007 981</b>	<b>505 816</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 557	0
Förutbet försäkr premier	33 195	0
Förutbet kabel-TV	39 528	0
Upplupna intäkter	3 300	0
<b>Summa</b>	<b>78 580</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2027-01-20	1,77 %	2 003 500	2 038 500
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	Löst	-	-	2 059 295
Nordea	2026-03-18	3,95 %	2 716 269	
Nordea Hypotek AB	2025-06-30	3,65 %	995 000	
<b>Summa</b>			<b>10 455 744</b>	<b>8 838 770</b>
Varav kortfristig del			<b>2 880 000</b>	<b>2 094 295</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 280 744 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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Stödning entrepr	4 103	0
Uppl kostn el	3 483	0
Uppl kostnad Värme	40 893	0
Uppl kostn räntor	19 026	14 874
Uppl kostn vatten	18 251	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 677	0
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	28 278
Förutbet hyror/avgifter	152 603	139 346
<b>Summa</b>	<b>360 314</b>	<b>272 498</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 492 000	9 600 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Fabian Haraldson  
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:

14.04.2025 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.04.2025 11:57

DOCUMENT ID:

rJsqwvLA1e

ENVELOPE ID:

By9cvPIC1l-rJsqwvLA1e

DOCUMENT NAME:

Brf Grönsiskan 9, 716408-8630 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Lundquist larslundkvist1@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 18:53 11.04.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.45.248
2. Fabian Thomas Haraldson fabiab@haraldson.se	Signed Authenticated	12.04.2025 17:10 12.04.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.41.94
3. LISA LINNÉA BURÉN lisaburen@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:15 14.04.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.33.250
4. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:21 14.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID 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 2024.

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 2024 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 2024 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:

14.04.2025 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.04.2025 11:57

DOCUMENT ID:

rJZoqvw8R1l

ENVELOPE ID:

BJlqcDvIRJg-rJZoqvw8R1l

DOCUMENT NAME:

Brf Grönsiskan 9 - Revisionsberättelse 2024 12 31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	14.04.2025 13:21	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	14.04.2025 13:21	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