

Årsredovisning 2025

Brf Växthuset i Malmö

769616-6946



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Växthuset i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjövik	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 4 hyreslägenheter om 405 kvm och 57 bostadsrätter om 5 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 822 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johannes Lindgren	Ordförande
Jerzy Jurkiewicz	Styrelseledamot
Kurt Fyhn	Styrelseledamot
Margareta Popoola	Styrelseledamot

Valberedning

Julius Poopola
Minna Do

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

202105-202204 ● Löpande underhåll

Planerade underhåll

202205-202305 ● Löpande underhåll

202205-202306 ● Byte av fläkt

Avtal med leverantörer

Fläkt Lindsell

Fläkt I3ACHO

Underhåll ClockRent

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöviks Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar festlokal och grönområde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 005 385	4 841 571	4 647 710	4 462 794
Resultat efter fin. poster	197 803	37 927	-396 308	-415 618
Soliditet (%)	50	48	48	48
Yttre fond	1 344 228	711 214	777 726	127 963
Taxeringsvärde	91 364 000	91 364 000	76 229 000	76 229 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	804	769	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	89,9	87,3	89,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 217	6 602	6 626	6 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 784	6 143	6 165	6 187
Sparande / kvm totalyta, kr	165	125	171	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	53	55	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	70	57	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	127	123	113	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	2,64	2,27	1,41
Räntekänslighet (%)	7,43	8,22	8,62	9,02

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 868 650	-	-	37 868 650
Upplåtelseavgifter	1 424 946	-	-	1 424 946
Fond, yttre underhåll	711 214	-	633 014	1 344 228
Balanserat resultat	-5 898 259	37 927	-633 014	-6 493 345
Årets resultat	37 927	-37 927	197 803	197 803
Eget kapital	34 144 479	0	197 803	34 342 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 493 345
Årets resultat	197 803
Totalt	-6 295 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	706 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 305
Balanseras i ny räkning	-6 856 237
	-6 295 542

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 005 385	4 841 571
Övriga rörelseintäkter	3	15 736	-6
Summa rörelseintäkter		5 021 121	4 841 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 909 957	-2 939 130
Övriga externa kostnader	9	-293 126	-228 101
Personalkostnader	10	-189 407	-187 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 604	-617 604
Summa rörelsekostnader		-4 010 095	-3 972 501
RÖRELSERESULTAT		1 011 026	869 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 078	115 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-842 301	-947 017
Summa finansiella poster		-813 223	-831 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		197 803	37 927
ÅRETS RESULTAT		197 803	37 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	64 641 705	65 259 309
Summa materiella anläggningstillgångar		64 641 705	65 259 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 641 705	65 259 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 264	24 205
Övriga fordringar	13	2 781 183	2 042 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 348	126 491
Summa kortfristiga fordringar		2 978 796	2 192 737
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 216 716	3 200 644
Summa kassa och bank		1 216 716	3 200 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 195 512	5 393 381
SUMMA TILLGÅNGAR		68 837 217	70 652 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 293 596	39 293 596
Fond för yttre underhåll		1 344 228	711 214
Summa bundet eget kapital		40 637 824	40 004 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 493 345	-5 898 259
Årets resultat		197 803	37 927
Summa fritt eget kapital		-6 295 542	-5 860 331
SUMMA EGET KAPITAL		34 342 282	34 144 479
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 677 000	35 764 000
Leverantörsskulder		96 236	72 841
Skatteskulder		87 331	56 952
Övriga kortfristiga skulder		49 560	40 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	584 808	573 561
Summa kortfristiga skulder		34 494 935	36 508 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 837 217	70 652 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 011 026	869 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	617 604	617 604
	1 628 630	1 486 668
Erhållen ränta	9 727	115 880
Erlagd ränta	-879 018	-962 795
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	759 339	639 753
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 002	11 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 441	53 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841 777	704 327
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 087 000	-128 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 087 000	-128 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 245 223	576 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 203 637	4 627 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 958 414	5 203 637

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Växthuset i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,38 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 363 332	4 205 756
Hysesintäkter, bostäder	480 780	480 780
Kabel-TV/Bredband	173 065	151 620
Intäktsreduktion	-17 824	0
Övriga intäkter	6 032	3 415
Summa	5 005 385	4 841 571

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-6
Övriga intäkter	11 250	0
Övriga rörelseintäkter	4 488	0
Summa	15 736	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	272 089	256 193
Besiktning och service	43 040	51 423
Trädgårdsarbete	996	24 883
Övrigt	1 354	18 674
Snöskottning	4 126	25 758
Summa	321 604	376 930

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	9 375
Bostäder	53 384	525 940
Bostäder VVS	5 663	4 085
Lokaler	0	32 250
Tvättstuga	49 904	30 371
Soprum/miljöanläggning	1 326	12 055
Dörrar och lås/porttele	26 982	20 236
Övriga gemensamma utrymmen	15 950	2 215
VA	15 290	29 200
Värme	106 828	24 263
Ventilation	27 705	0
El	16 143	6 033
Tak	2 250	25 911
Fasader	4 755	0
Fönster	25 038	0
Gård/markytor	30 677	39 336
Garage och p-platser	751	2 494
Försäkringsärende/vattenskada	236 314	0
Summa	618 960	763 764

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	72 986
Värme	23 295	0
Fönster	122 010	0
Summa	145 305	72 986

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	331 739	307 485
Vatten	409 031	408 328
Sophämtning	169 775	148 424
Summa	910 545	864 237

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	117 054	110 165
Bredband/Kabeltv	181 976	179 133
Fastighetsskatt	614 514	571 915
Summa	913 544	861 213

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	99 986	24 675
Programvaror	5 236	5 236
Förbrukningsmaterial	1 891	-0
Juridiska kostnader	15 093	43 251
Revisionsarvoden	34 250	34 000
Ekonomisk förvaltning	68 732	65 564
Konsultkostnader	67 938	55 375
Summa	293 126	228 101

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	157 998	152 000
Sociala avgifter	31 409	35 666
Summa	189 407	187 666

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	842 297	947 014
Övriga räntekostnader	4	3
Summa	842 301	947 017

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 625 134	72 625 134
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 625 134	72 625 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 365 825	-6 748 221
Årets avskrivning	-617 604	-617 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 983 429	-7 365 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 641 705	65 259 309
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 570 082</i>	<i>30 570 082</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 065 000	45 065 000
Taxeringsvärde mark	46 299 000	46 299 000
Summa	91 364 000	91 364 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 485	39 048
Nabo Klientmedelskonto	1 684 066	936 533
Borgo	1 057 632	1 066 461
Summa	2 781 183	2 042 041

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 286	67 611
Försäkringspremier	39 646	37 758
Förvaltning	24 065	21 122
Inkomsträntor	19 351	0
Summa	149 348	126 491

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-23	2,62 %	7 000 000	7 000 000
SBAB	2026-12-11	2,53 %	5 950 000	5 995 000
SBAB	2025-01-10	3,74 %		1 990 000
SBAB	2026-10-13	2,58 %	7 000 000	7 000 000
SBAB	2026-08-17	2,62 %	6 727 000	6 779 000
Swedbank	2026-03-28	2,31 %	7 000 000	7 000 000
Summa			33 677 000	35 764 000
Varav kortfristig del			33 677 000	35 764 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 117 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 282	6 392
Fastighetsskötsel	43 326	0
El	32 105	35 000
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
Utgiftsräntor	30 194	66 911
Vatten	37 622	34 270
Förutbetalda avgifter/hyror	404 279	405 988
Summa	584 808	573 561

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av bjälklag i domingo-byggnaden.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Jerzy Jurkiewicz
Styrelseledamot

Johannes Lindgren
Ordförande

Kurt Fyhn
Styrelseledamot

Margareta Popoola
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 09:02

DOCUMENT ID:

SycFvPORWI

ENVELOPE ID:

SJeOYDwuCbe-SycFvPORWI

DOCUMENT NAME:

Brf Växthuset i Malmö, 769616-6946 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

56cdeb94d2516378e10c1900c74034afd52cb5e0442032725ac1abad8304dfb7ed510c1b194d832cc9a78c47a8a0643f5fcd5b4a0cc75847d39f2536202dc601

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Fyhn kugufyhn@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:04 06.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.3.15.194
2. Johannes Lindgren johannes.lindgren@aol.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:20 07.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.8.42
3. JERZY JURKIEWICZ pinkod.se@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:18 07.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.43.4
4. ELSY MARGARETA POPOOLA magganpopoola@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:39 07.05.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.6.199
5. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:33 08.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.3

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

Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Växthuset i Malmö, org.nr 769616-6946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Malmö för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Växthuset i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 09:02

DOCUMENT ID:

SJsFwP_R-g

ENVELOPE ID:

B1_YPDuAZI-SJsFwP_R-g

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF Växthuset i Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:13fff0e4928f12ef76ea01695bfdeb79d41a5c84619cc338
0339c28459beacd33434392b02d273e29de839e994192
5a6d95e6eae8d788b2c83ae5928986952a1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	08.05.2026 14:33	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	08.05.2026 14:32	Low	IP: 213.115.65.3

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

Attachments

No attachments 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

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