



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Växthuset i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växthuset med säte i Skövde org.nr. 766600-3525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 4-11	1973-05-03	1975

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
99	garageplatser	0
115	p-platser varav 8 med laddstation för elbil	0
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12294
Totalt 391 objekt		12294

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 r o kokvrå, 42 st 2 rok, 30 st 2 r o kokvrå, 60 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

I föreningen finns även 1 övernattningsrum för gäster.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Javen	Ordförande
Inger Höglund	Ledamot
Eivor Larsson	Ledamot
Ragnhild Bertilsson	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Joakim Gustafsson	Ledamot
Linda Hanna	Ledamot
Frida Larsson Torri	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ragnhild Bertilsson, Inger Höglund, Stefan Larsson och Eivor Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Höglund, Eivor Larsson, Ragnhild Bertilsson och Thomas Javen, 2 i förening.

Revisorer har varit: Berit Rohdin med Ulla Lantz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Nordgren (sammankallande), Bengt-Åke Svensson samt Frank Rohdin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. På stämman deltog 33 personer varav 26 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 2022-09-05, inga större fel noterades. Besiktning av garagen har utförts 2022-09-12.

Energideklaration har upprättats under 2019.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utfördes under 2021 och godkändes under 2022 efter kompletterande åtgärder. Nästa OVK skall utföras hösten 2024.

IDCC har utfört radonmätning i samtliga hus under 2015 med godkänt resultat.

Besiktning av tak utförs årligen av MB Tak.

Under 2022 har föreningen utfört följande underhåll:

- Ommålning av vita balkongsidor och målning av brun fasadplåt där färgen har flagnat.
- Åtgärder har utförts efter OVK-besiktningen
- Fuktskadad träpanel är utbytt på garagen bakom 2 portar, orsakat av fel lutning på hänggränsen som nu är uppriktad och nytt stuprör.

Mindre åtgärder:

- Golvbrunnar - fortsatt byte vid badrumsrenovering.
- Planteringar - En stor mängd lök har planterats i våra rabatter.- Melldala fortsätter sköta blomurnorna
- Utemöbler - befintliga soffor och bord har renoverats och oljats resp. målats.
- Garage - portarna är servade. Del av 2 påkörda garageportar är bytta.
- Träningslokalen - Nytt löpband (febr -22).
- Parkeringsplatserna - Ommålning del av vit markering.
- Utemiljö - Runt några rabatter och kring en del träd har vi låtit fastighetsskötarna sätta dit grått kantband. På kullen bakom 37:an har diverse sommarblommor såtts och planterats. Vi hoppas på en fin blomsteräng till sommaren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Kulvertbyte
2008	Byte av takpapp
2011	Byte av ventilationsaggregat
2012	Byte av samtliga lägenhets-, entré-, förråds- och källardörrar
2015-2021	Lagning av fasadhörn och sprickor i fasaden
2019	Fönsterbyte
2021	Installation av laddstolpar för elbilsladdning

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder under 2023:

- Filmning av avloppsstammar
- Måla om containerhuset och vid behov garagelängorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206, varav 205 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204, varav 203 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	255	322	276	265
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 497	1 621	1 698	1 140
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	234	167	142	148	158
Driftskostnad, kr/kvm	449	431	354	423	433
Årsavgifter, kr/kvm	742	727	713	706	692
Totala intäkter, kr/kvm	796	778	763	758	747
Nettoomsättning, tkr	9 790	9 571	9 375	9 325	9 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 416	1 570	1 619	1 599	1 546
Soliditet, %	39	37	32	28	31

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 045 400	0	0	1 045 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 085 811	0	-20 845	2 064 966
S:a bundet eget kapital, kr	3 131 211	0	-20 845	3 110 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 289 803	1 569 676	20 845	8 880 324
Årets resultat, kr	1 569 676	-1 569 676	1 416 215	1 416 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 859 479	0	1 437 060	10 296 539
S:a eget kapital, kr	11 990 690	0	1 416 215	13 406 905

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 824 000 kr och ianspråktagande har skett med 844 845 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 859 479
Årets resultat, kr	1 416 215
Reservation till underhållsfond, kr	-824 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	844 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 296 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 296 539

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 790 446	9 570 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 396
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 790 446	9 571 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 521 602	-5 299 021
Underhåll enligt plan	Not 5	-844 845	-605 387
Övriga externa kostnader	Not 6	-664 155	-694 908
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-156 592	-171 621
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-911 572	-964 480
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 098 766	-7 735 417
RÖRELSERESULTAT		1 691 680	1 836 510
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		27 118	8 383
Räntekostnader		-302 583	-275 217
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-275 465	-266 834
ÅRETS RESULTAT		1 416 215	1 569 676

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 416 215	1 569 676
Reservering till fond för yttre underhåll	-824 000	-800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	844 845	605 387
Överföring till balanserat resultat	1 437 060	1 375 063

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 564 440	25 177 313
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	523 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>24 564 440</u>	<u>25 700 688</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 564 940</u>	<u>25 701 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 922	33 908
Kundfordringar		5 138	0
Avräkningskonto HSB		2 653 011	1 929 527
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	22 118	22 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	241 273	265 378
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 942 462</u>	<u>2 250 905</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 700 000	4 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 700 000</u>	<u>4 600 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 090	3 081
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 090</u>	<u>3 081</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 645 551</u>	<u>6 853 986</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 210 492</u>	<u>32 555 173</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 045 400	1 045 400
Fond för yttre underhåll		2 064 966	2 085 811
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 110 366	3 131 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 880 324	7 289 803
Årets resultat		1 416 215	1 569 676
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 296 539	8 859 479
Summa eget kapital		13 406 905	11 990 690
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 127 828	12 835 300
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 127 828	12 835 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 807 472	5 567 472
Medlemmarnas inre fond	Not 17	350 318	353 292
Leverantörsskulder		445 096	383 176
Aktuell skatteskuld	Not 18	24 515	25 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	31 441	32 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 016 916	1 367 674
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 675 758	7 729 183
Summa skulder		20 803 586	20 564 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 210 492	32 555 173

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 691 680	1 836 510
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	911 572	964 480
	<u>2 603 253</u>	<u>2 800 990</u>
Erhållen ränta	27 118	8 383
Erlagd ränta	-302 583	-275 217
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 327 787</u>	<u>2 534 156</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 927	-101 868
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	706 575	255 599
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 066 290</u>	<u>2 687 887</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	224 675	-523 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>224 675</u>	<u>-523 375</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-467 472	-1 530 007
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-467 472</u>	<u>-1 530 007</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 823 493	634 505
Likvida medel vid årets början	6 532 608	5 898 103
Likvida medel vid årets slut	<u>9 356 100</u>	<u>6 532 608</u>
	2 823 493	634 505

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 339 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 121 908	8 943 132
Hysesintäkt lokaler	34 980	34 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	269 880	261 360
Konsumtionsavgift el	306 009	294 408
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 238	4 579
Övriga primära intäkter och ersättningar	52 432	32 116
	9 790 446	9 570 531
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	1 396
	0	1 396
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-158 650	-319 331
El	-1 630 498	-806 417
Uppvärmning	-886 769	-893 243
Vatten	-360 749	-348 711
Renhållning	-144 096	-135 248
TV, bredband, iptelefoni	-74 907	-74 851
Obligatoriska besiktningar	0	-196 913
Serviceavtal	-181 739	-179 838
Förvaltningskostnader	-1 573 928	-1 748 061
Försäkringar	-160 087	-153 922
Fastighetsskatt	-301 273	-293 083
Övriga driftskostnader	-48 906	-149 403
	-5 521 602	-5 299 021
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-844 845	-605 387
	-844 845	-605 387

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 750	-16 200
Övriga förvaltningskostnader	-508 565	-474 715
Föreningsverksamhet, gym	-43 236	-35 796
Kontorsutrustning och -material	-857	-1 690
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 274	-7 859
Konsulter	-2 225	-51 429
Förbrukningsinventarier	0	-26 069
Medlemsavgifter HSB	-77 781	-76 230
Stämma och styrelse	-7 436	-4 920
Kundförluster m m	-31	0
	-664 155	-694 908
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-102 072	-99 003
Vicevärdsarvode	0	-8 040
Övriga arvoden	-19 098	-29 740
Revisionsarvode	-6 820	-6 680
Sociala avgifter	-28 602	-28 158
	-156 592	-171 621
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-911 572	-891 659
Installationer och inventarier	0	-72 821
	-911 572	-964 480

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 41 637 984 41 637 984

Omklassificering 298 700 0

Ingående anskaffningsvärde mark 1 300 391 1 300 391

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 43 237 075 42 938 375**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -17 761 062 -16 869 403

Årets avskrivningar byggnader -911 572 -891 659

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -18 672 635 -17 761 062**Utgående redovisat värde****24 564 440 25 177 313**

Redovisade värden byggnader

23 264 049 23 876 922

Redovisade värden mark

1 300 391 1 300 391

Fastighetsbeteckning: Växthuset 4-11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	105 000 000	46 000 000	151 000 000	127 000 000
Lokaler		1 082 000	2 159 000	3 241 000	3 484 000
		106 082 000	48 159 000	154 241 000	130 484 000

Ställda säkerheter**2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsinteckning 23 901 200 23 901 200

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 23 901 200 23 901 200**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 523 375 0

Årets Investering -224 675 523 375

Omklassificering till Byggnader och mark -298 700 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 523 375

Pågående nyanläggningar avsåg installation av laddpunkter för elbilar.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

22 118 22 092

22 118 22 092**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

241 273 265 378

241 273 265 378

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2022-12-31	2021-12-31
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	2 300 000	4 600 000
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	3 300 000	0
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-03-29	300 000	0
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-05	800 000	0
			6 700 000	4 600 000

Not 15 BANK

Swedbank	3 090	3 081
	3 090	3 081

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,45%	2023-12-01	4 820 000	120 000
Stadshypotek AB	1,11%	2023-04-30	2 720 000	80 000
Stadshypotek AB	1,96%	2026-04-30	2 720 000	80 000
Stadshypotek AB	0,99%	2024-07-30	2 575 300	27 472
Stadshypotek AB	2,83%	2030-03-30	2 720 000	80 000
Stadshypotek AB	2,93%	2027-03-30	2 380 000	80 000
			17 935 300	467 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 127 828**

Nästa års amortering av långfristig skuld 267 472
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 540 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 807 472**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,82%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 869 888
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 597 940
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	353 292	378 275
Uttag	-2 973	-24 984
	350 318	353 292

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 515	25 222
	24 515	25 222

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	15 279	14 835
Arbetsgivaravgifter	12 127	11 294
Övriga kortfristiga skulder	4 035	6 219
	31 441	32 348

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	42 617	28 183
Förutbetalda årsavgifter och hyror	930 535	804 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 043 764	534 579
	2 016 916	1 367 674

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Javén

.....
Frida Larsson Torri

.....
Inger Höglund

.....
Ragnhild Bertilsson

.....
Joakim Gustafsson

.....
Stefan Larsson

.....
Eivor Larsson

.....
Linda Hanna

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Berit Rohdin
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde, org.nr. 766600-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JAVEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:27:53



JOAKIM GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:11:22



RAGNHILD BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:15:24



FRIDA LARSSON TORRI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 12:51:51



EIVOR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:20:07



INGER HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:58:43



STEFAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:51:05



LINDA HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:40:53



BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:44:06



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:34:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 09:02:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 13:35:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.