



BRF Greenhusen 2
Org nr 769618-9187

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2022

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GREENHUSEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-06-12.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 10 mars 2008 förvärvat fastigheten Sillhagen 4, med en areal om 10 121 kvm, i Malmö kommun. Lagfart erhöles 14 maj 2009. Föreningens fastighet består av sex tvåplanshus med totalt 24 bostadsrätter. Lägenheterna är ursprungligen fördelade på 20 stycken med 3 rum och kök och 4 stycken med 4 rum och kök. Den totala boytan är ca. 2 138 kvm. Föreningen disponerar 24 carportar. Föreningens gatuadresser är Hammars Parkväg 6, 8, 10, 24, 26 och 28, 216 30 Limhamn.

Fastigheten belastas av servitut för ledningar. Ledningsägare har rätt att utan ersättning för fastighetens exploatering förlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga ledningar med tillhörande anordningar. Angöringsgator och gång- och cykelväg ska vara tillgänglig för allmän trafik.

FASTIGHETSAVGIFT/-SKATT

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har åsatts värdeår 2009. Från och med 2020 utgår full fastighetsavgift.

MOMS

Föreningen är registrerad för moms, då föreningen har individuell mätning (IDM) av varmvattenförbrukning, samt säljer el till medlemmarna för laddning av el- och hybridbilar.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning och har tillsammans med MKB Fastighets AB, Brf Parkhusen och Brf Greenhusen 1 bildat Sillhagens Samfällighetsförening. Anläggningen omfattar

gästparkeringar, gång- och cykelvägar, grönytor, lekytor, belysning, vattenservis, spillvattenledningar, anläggningar för dagvattenhantering mm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eva Pårup	Ordförande
Rebecka Wallin	Sekreterare
Thomas Gustafsson	Ledamot
Johnny Nilsson	Ledamot
Lena Härstedt	Ledamot
Stefan Niedopad	Suppleant
Paula Persson	Suppleant

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller två ledamöter i förening.

REVISOR

Tanyel Eren, Auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Under 2022 har avtalet med Sydsverige Entreprenad AB sagts upp. Nytt avtal rörande skötsel av föreningens utemiljö kommer att upphandlas under 2023.

Vintersäsongen 2022-2023 har föreningen snöröjningsavtal med Samfällighetsföreningen Sillhagen, där föreningen betalar 12,5 % av kostnaden för den totala snöröjningen i samfälligheten förutom den del som avser MKB:s egenförvaltade mark.

En boende i föreningen hanterar, enligt avtal med föreningen, allmän tillsyn och mindre underhåll. Teknikrummens fjärrvärmeutrustning kontrolleras av extern konsult enligt överenskommelse med föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Årsstämman ägde rum 2022-05-19. Stämman genomfördes i Sjöscoutkårens lokal, på Hammars väg. På stämman deltog 16 medlemmar, varav 13 var röstberättigade. Till stämmans ordförande valdes Johnny Grönberg. En motion behandlades. Motionen inkom 2020, men pga. pandemin har handläggningen dröjt.

FASTIGHETEN

Under 2022 har fasadrenoveringen fortgått med återkommande justeringar av tidplanen. Planen har störts av sjukdom i samband med pandemin, kriget i Ukraina med brist på material samt väder, som omöjliggjort putsning och målning. Vid 2022 års slut var förhoppningen att arbetet skall vara avslutat i maj 2023. När fasadarbetet är besiktigat och godkänt lämnar JM 3 års garanti på renoveringen. Därefter kan inga ytterligare krav ställas på JM till den del, som rör avhjälpningen av fuktskador i fasaden.

I samband med renoveringen av föreningens fasader på hus och förråds-/komplementbyggnader beslöt styrelsen att byta ut ytterbelysningen mod LED-armatur, sätta nya ringklockor vid dörrarna och nya vägguttag på uteplatser och balkonger. Komplementbyggnadernas renovering avser endast putsens nederkant, varför styrelsen beslutat att låta JM:s underentreprenör rengöra och måla fasaderna på dessa mindre byggnader.

LADDBOXANLÄGGNING

Laddning av bilar blev möjlig i december 2021, men de första månaderna av 2022 kantades av problem med betalningslösningen. Debiteringen sköts tills vidare av Compleo, vilka fortfarande jobbar på en permanent lösning av problemet med debiteringen.

EKONOMI

På föreningens långsiktiga lån har under året amorterats 313 856 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I samband med investeringen i laddanläggning för elbilar, lånade föreningen 300 000 kronor i ett s.k. grönt lån för miljöåtgärd. Resten av investeringen finansierades med bidrag från Naturvårdsverket. På detta lån görs inga amorteringar. Lånet löper på 5 år med låg ränta.

Under 2022 har grundavgiften i föreningen höjts med 9 % för att finansiera lån till investeringen i laddboxar och för att täcka den högre arvodesnivå, som stämman beslutade om 2021. P.g.a. att vår dåvarande förvaltare, BoNea, blev uppköpta av Nabo hamnade denna avgiftshöjning "mellan stolarna" och infördes först i juni 2022.

Föreningen har låtit Allabrf.se genomföra en analys av resultatet för 2021. Analysen är positiv, men styrelsens bedömning av analysen påverkas av den överenskommelse, som föreningen träffade med JM 2021.

Under 2022 har inflationen ökat, räntorna stigit och priser för fjärrvärme, el och vatten och avlopp höjts i än högre grad. Bostadsrättsföreningar behöver höja sina avgifter för att täcka de ökade kostnaderna. Styrelsen arbetar för att höjningen i Brf Greenhusen 2 ska bli så låg som möjligt. Bl.a. har styrelsen, så fort bankerna började betala ränta på sparkonton, flyttat föreningens kapital till räntebärande konton.

ÖVRIGA UPPGIFTER

I augusti/september genomfördes byte av filter i våra ventilationsaggregat, även benämnda FTX-aggregat.

Under året har styrelsen arbetat med en styrelseintern översyn av den UH-plan, som togs fram av WSP 2016.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 671	1 598	1 593	1 552	1 420
Resultat efter fin. poster	87	1 284	-138	19	-268
Soliditet, %	77	76	76	76	75
Yttre fond	1 035 983	700 907	700 907	466 504	413 054
Taxeringsvärde	68 600	56 600	56 600	56 600	50 200
Bostadsyta, kvm	2 138	2 138	2 138	2 138	2 138
Årsavgift per kvm	693	635	635	617	617
bostadsrättsyta, kr					
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 003	7 150	7 156	7 010	7 303
Belåningsgrad, %	21,66	24,01	23,85	28,00	32,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	28 002 000	-	-	28 002 000
Upplåtelseavgifter	21 948 000	-	-	21 948 000
Fond, yttre underhåll	700 907	-	335 076	1 035 983
Balanserat resultat	-1 367 754	1 284 378	-335 076	-418 453
Årets resultat	1 284 378	-1 284 378	87 165	87 165
Eget kapital	50 567 530	0	87 165	50 654 695

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-418 453
Årets resultat	87 165
Totalt	-331 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Balanseras i ny räkning	-711 288
	-331 288

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 671 468	1 597 708
Rörelseintäkter		60 002	1 258 132
Summa rörelseintäkter		1 731 469	2 855 840
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-781 939	-609 972
Övriga externa kostnader	8	-149 394	-226 306
Personalkostnader	9	-132 743	-175 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 236	-464 584
Summa rörelsekostnader		-1 558 312	-1 476 421
RÖRELSERESULTAT		173 157	1 379 419
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 091	2 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 083	-97 745
Summa finansiella poster		-85 992	-95 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 165	1 284 378
ÅRETS RESULTAT		87 165	1 284 378

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	63 211 893	63 676 533
Maskiner och inventarier	12	266 365	0
Pågående projekt		0	295 961
Summa materiella anläggningstillgångar		63 478 258	63 972 494
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 478 258	63 972 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 342
Övriga fordringar	13	276	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 734	78 546
Summa kortfristiga fordringar		60 010	84 164
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	314 963
Summa kortfristiga placeringar		0	314 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 459 760	1 900 744
Summa kassa och bank		2 459 760	1 900 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 519 770	2 299 871
SUMMA TILLGÅNGAR		65 998 028	66 272 365

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 950 000	49 950 000
Fond för yttre underhåll		1 035 983	700 907
Summa bundet eget kapital		50 985 983	50 650 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-418 453	-1 367 754
Årets resultat		87 165	1 284 378
Summa fritt eget kapital		-331 288	-83 377
SUMMA EGET KAPITAL		50 654 695	50 567 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 658 948	14 972 804
Summa långfristiga skulder		14 658 948	14 972 804
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		313 856	313 856
Leverantörsskulder		38 436	56 082
Skatteskulder		3 456	2 918
Övriga kortfristiga skulder		11 828	24 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	316 809	334 183
Summa kortfristiga skulder		684 385	732 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 998 028	66 272 365

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Greenhusen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,87 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	980	427
Försäkringsersättning	0	8 100
Hysesintäkt kabel-tv	86 400	86 400
Hysesintäkter, p-platser	100 800	100 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	0	6 180
Varmvatten, moms	33 376	39 807
Årsavgifter, bostäder	1 429 716	1 358 334
Övriga intäkter	80 197	1 255 792
Summa	1 731 469	2 855 840

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14 181	11 115
Markskötsel	43 538	47 496
Övrigt	13 389	0
Summa	71 108	58 611

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	0	1 978
Dörrar och lås/porttele	2 550	4 243
Fasader	112 359	0
Reparationer	504	5 850
VA	21 192	16 239
Ventilation	1 172	0
Summa	137 777	28 310

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Soprum/miljöanläggning	0	3 419
VA	0	21 000
Ventilation	0	20 505
Summa	0	44 924

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	131 150	44 157
Sophämtning	39 366	41 718
Uppvärmning	138 710	147 001
Vatten	69 171	59 733
Summa	378 397	292 609

Den mer än fördubblade elförbrukningen från 2021 till 2022 beror i första hand på fasadrenovering som har gjorts. Denna har pågått från 2021-10 och beräknas avslutas 2023-05. En mindre del beror på möjligheten att ladda bilar, som infördes 2021-12. Vi har 4 medlemmar som laddar.

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	92 024	88 388
Fastighetsförsäkringar	27 369	25 714
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Samfällighet	36 000	27 000
Självrisker	2 808	9 400
Summa	194 657	185 518

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	54 320	50 001
Arvode garantigruppen	0	99 999
Förbrukningsmaterial	2 404	3 413
Juridiska kostnader	8 500	39 187
Konsultkostnader	31 938	1 250
Mätningkostnader	0	6 176
Programvaror	1 365	2 940
Revisionsarvoden	31 409	2 855
Övriga förvaltningskostnader	19 458	20 485
Summa	149 394	226 306

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Arvode ej förtroendevald	13 475	8 100
Sociala avgifter	44 271	24 659
Styrelsearvoden	74 997	142 800
Summa	132 743	175 559

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97 610	97 725
Övriga räntekostnader	473	20
Summa	98 083	97 745

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 681 000	67 681 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 681 000	67 681 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-4 004 467	-3 539 883
Årets avskrivning	-464 640	-464 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 469 107	-4 004 467

Utgående restvärde enligt plan	63 211 893	63 676 533
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 966 000</i>	<i>13 966 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	68 600 000	56 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	18 280
Inköp	295 961	-18 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 961	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	-18 280
Avskrivningar	-29 596	18 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 596	0
Utgående restvärde enligt plan	266 365	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	276	276
Summa	276	276
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	11 841	10 786
Förvaltning	15 324	13 580
fjärrvärme	0	1 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 569	52 338
Summa	59 734	78 546
NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Bidrag hos naturvårdsverket	0	314 239
Fordringar hos leverantör	0	724
Summa	0	314 963

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-01	0,64 %	14 672 804	14 986 660
Stadshypotek	2026-09-01	0,79 %	300 000	300 000
Summa			14 972 804	15 286 660
<i>Varav kortfristig del</i>			313 856	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	28 860	11 508
Förutbetalda avgifter/hyror	139 468	129 280
Uppvärmning	19 744	23 682
Utgiftsräntor	8 072	7 993
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 665	161 720
Summa	316 809	334 183

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 731 000	17 731 000
Summa	17 731 000	17 731 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Återställning efter fasadrenoveringen kommer att ske efter avslutat arbete. Invändigt skall den håltagning som gjorts för fuktmetning åtgärdas av JM. Ytterdörrar och dörrar till sop- och teknikrum har fått en del skador i samband med renoveringsarbetet. Utvändigt åligger det JM att återställa de delar av Greenen, som JM:s behövt använda för upplag, arbetets genomförande och placering av byggnadsställningar. Eventuella skador på gårdar och uteplatser ska också åtgärdas. Föreningens sop- och miljörooms- samt teknikrumsdörrar målades 2018 av LiqTech, ommålning skedde 2020 av vissa dörrar. Några av dessa samt, en del lägenhetsdörrar, har nu skador som bl.a. orsakats i samband med fasadarbetet. Föreningen avser att få till stånd en uppgörelse med JM avseende ommålning av de skadade dörrarna. Från och med februari 2023 höjs grundavgiften till föreningen med 3 % med anledning av höjda kostnader för fjärrvärme, vatten och avfall samt el och den högre inflationstakt, som gäller sedan 2022 och som väntas vara fortsatt hög. Den höjning av räntan, som höjning av styrräntan medfört, kommer att drabba föreningen från och med september 2024, då föreningens hela lån ska omsättas, varför föreningen överväger att ytterligare höjning kommer att behövas 2024. Föreningen kommer,

så snart fasadrenoveringen är klar, att låta upprätta en energideklaration. Även en obligatorisk radonmätning kommer att utföras efter fasadrenoveringens avslut. Det planeras för fogning av balkong- och loftgångsplattorna. Några ytterligare underhåll planeras inte för 2023. Styrelsen har också beslutat genomföra en analys av den fastighetsförsäkring, som gällt sedan föreningen startade.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Pårup
Ordförande

Johnny Nilsson
Ledamot

Thomas Gustafsson
Ledamot

Lena Härstedt
Ledamot

Rebecka Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Tanyel Eren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 09:28

SENT BY OWNER:

Maria Hau · 27.04.2023 11:12

DOCUMENT ID:

ByZOK32DXn

ENVELOPE ID:

B1xutn2Pm3-ByZOK32DXn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Greenhusen 2.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ALFHILD KRISTINA PÅRUP 040879901@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2023 11:54 27.04.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/28) IP: 87.228.187.34
2. Lena Christina Härstedt lena_harstedt@me.com	Signed Authenticated	27.04.2023 12:00 27.04.2023 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/31) IP: 90.224.245.243
3. THOMAS GUSTAFSSON gson@minepost.nu	Signed Authenticated	27.04.2023 12:10 27.04.2023 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/08) IP: 94.191.136.93
4. REBECKA KUCER WALLIN beckawa@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 13:47 27.04.2023 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/21) IP: 90.230.102.139
5. JOHNNY NILSSON Johnny.m.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 21:39 27.04.2023 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/15) IP: 83.211.35.155
6. TANYEL EREN tanyel.eren@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2023 09:28 28.04.2023 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/27) IP: 88.131.44.131

* 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 bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2

Org.nr. 769618 - 9187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 bolagets 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 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 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 bolagets 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Tanyel Eren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 09:29

SENT BY OWNER:

Maria Hau · 27.04.2023 08:49

DOCUMENT ID:

ryuyocvXn

ENVELOPE ID:

r1w1iqDX3-ryuyocvXn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 2022-01-01--2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TANYEL EREN tanyel.eren@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2023 09:29 28.04.2023 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/27) IP: 88.131.44.131

* 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