

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö

769635-0243

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Brf Grönskan i Växjö registrerades hos Bolagsverket 2017-07-13.

Föreningens gällande stadgar har registerats av Bolagsverket 2017-07-13.

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 2019-08-09.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 126 000 kr år 1 för att sedan ökas i takt med inflationen. För år 2022 avsätter föreningen 138 000 kr till underhållsfond.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan linjärt på 120 år. 2022 blir andra året föreningen gör en sådan avskrivning på fastigheten.

Föreningen har avtal med Hyreshuset Fastighetsförvaltning AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2021-12-01 av Comfy Living.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Swedbank och uppgick vid räkenskapsårets slut till 28 332 000 kr. Amortering sker med 336 000 kr per år. I november i samband med villkorsändring för en av tre lånedelar gjordes en extraamortering på 700 000 kr. Föreningen har därmed amorterat 1 036 000 kr under räkenskapsåret.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Kapplandet 1 i Växjö kommun.

Föreningens fastighet består av 24 bostadsrättslägenheter à 105 kvm i 10 huskroppar, 6 parhus och 4 radhus. Den totala lägenhetsytan är ca 2520 kvm och tomtytan är ca 5936 kvm. Inflyttning skedde i november 2019.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum måndagen den 16 maj 2022 i Pär Lagerkvistsskolans matsal med Johan Gunnarsson som stämмоordförande. För första gången i föreningens historia kunde den ordinarie stämman anordnas utan pandemi-restriktioner.

SA IE JG
M CS

Under stämman valdes tre ledamöter om och två nya valdes in i styrelsen. En ledamot valde att kliva av medan suppleanterna inte ställde upp till omval. Då suppleanterna tidigare i princip fungerat som ordinarie ledamöter valde föreningen att enbart välja en styrelse med sex ordinarie ledamöter. Cecilia Sällström fick förtroendet att fortsätta som ordförande på det efterföljande konstituerande styrelsemötet.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört 13 styrelsemöten, 5 på våren innan föreningstämman och 8 under hösten med nuvarande styrelse.

I mitten av januari genomförde Anticimex en energideklaration på fastigheten. 22 bostäder fick energiklass B och 2 fick energiklass C på grund av onaturligt hög fjärrvärmeförbrukning vilket Kärnhem fick utreda vidare.

Under januari månad påbörjades åtgärdsarbetet efter 2-årsbesiktningen (utförd i november 2021). Färdiganmälan från Kärnhem inkom 2022-04-04.

I april månad genomförde föreningen en gemensam fixardag med korvgrillning ute vid pergolan på föreningens fastighet. Föreningen köpte in täckbark till gemensamma häckar.

Enligt tidigare styrelsebeslut köptes ventilationsfilter in på föreningens bekostnad, två uppsättningar delades ut till medlemmarna i maj månad.

Den 18:e september arrangerade föreningen ett informationsmöte i Pär Lagerkvistskolans matsal där bland annat ekonomi och trivselregler diskuterades.

I oktober månad genomförde föreningen en andra fixardag med ogrärensning och korvgrillning som avslutning.

Den 25:e november villkorsändrades en av föreningens tre lånedelar. Styrelsen valde att extraamortera 700 000 kr och att binda om lånet på fem år till 3,56% ränta.

Medlemsinformation

Styrelse

Vid ingången av räkenskapsåret till ordinarie föreningstämma 2022-05-16 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämma 2022
Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2022
Lisa Lindström, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2022
Alexander Warzybok, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2023
Anna Montén, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2023
Edina Djogic, suppleant, mandat till ordinarie stämma 2022
Emilia Nilsson, suppleant, mandat till ordinarie stämma 2022

Efter den ordinarie föreningsstämman 2022-05-16 med påföljande styrelsekonstituering har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämma 2024
Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Sofia Andersson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Izabelle Ekman, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Lisa Lindström, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2023
Anna Montén, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2023
Inga suppleanter valdes.

SA
IE JG
MCS P

I samband med styrelsemötet 2022-09-06 valde ledamot Lisa Lindström att avgå från sina uppdrag med omedelbar verkan. Från det datumet har styrelsen bestått av 5 ordinare ledamöter och inga suppleanter.

Vald revisor fram till ordinare föreningstämma var Helena Fälton Björkman, Advice Revision med företaget Advice Revision som revisorssuppleant.

På ordinarie föreningstämma valdes Helena Fälton Björkman, Advice Revision med företaget Advice Revision som revisorssuppleant om till ny ettårig mandatperiod.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 45 vid ingången av året och vid utgången av året var antalet detsamma. Sex överlåtelse har skett under räkenskapsåret baserat på kontraktsdatum. En av dessa har dock överlåtelse datum under 2023.

Föreningens årsavgift har inte ändrats under räkenskapsåret och ändras inte heller vid årsskiftet. Årsavgiften för 2022 uppgår till 587kr/m2 per år vilket innebär 61680kr per lägenhet/år.

Schablonavgiften för vatten har under hela räkenskapsåret varit 300kr/månad vilket har avräknats mot faktisk förbrukning i maj respektive november.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 556	1 566	1 534	141
Resultat efter finansiella poster	117	87	221	58
Soliditet (%)	64,4	63,5	63,2	62,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 080 000	126 000	152 504	87 157	51 445 661
Disposition av föregående års resultat:		126 000	-38 843	-87 157	0
Årets resultat				117 330	117 330
Belopp vid årets utgång	51 080 000	252 000	113 661	117 330	51 562 991

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	113 661
årets vinst	117 330
	230 991
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	92 991
	230 991

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SA
IE
M
JG
CS

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 555 804	1 565 724
Övriga rörelseintäkter		15 218	2 856
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 571 022	1 568 580
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-504 101	-547 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 083	-542 083
Summa rörelsekostnader		-1 046 184	-1 089 306
Rörelseresultat		524 838	479 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 510	-392 117
Summa finansiella poster		-407 508	-392 117
Resultat efter finansiella poster		117 330	87 157
Resultat före skatt		117 330	87 157
Årets resultat		117 330	87 157

SA d IE JG
MCS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	79 693 751	80 235 834
Summa materiella anläggningstillgångar		79 693 751	80 235 834
Summa anläggningstillgångar		79 693 751	80 235 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		483	0
Övriga fordringar		2 080	2 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 529	29 301
Summa kortfristiga fordringar		33 092	31 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		385 094	738 305
Summa kassa och bank		385 094	738 305
Summa omsättningstillgångar		418 186	769 684
SUMMA TILLGÅNGAR		80 111 937	81 005 518

Ad IE Je
M CS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 080 000	51 080 000
Fond för yttre underhåll		252 000	126 000
Summa bundet eget kapital		51 332 000	51 206 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		113 661	152 504
Årets resultat		117 330	87 157
Summa fritt eget kapital		230 991	239 661
Summa eget kapital		51 562 991	51 445 661
Långfristiga skulder	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	27 996 000	29 032 000
Summa långfristiga skulder		27 996 000	29 032 000
Kortfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	336 000	336 000
Förskott från bostadsrättsinnehavare		131 730	122 861
Leverantörsskulder		16 620	9 689
Övriga skulder		556	3 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 040	55 378
Summa kortfristiga skulder		552 946	527 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 111 937	81 005 518

JA
IE CS
AA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Övriga kostnader

	2022	2021
Driftskostnader	178 512	160 287
Reparation och underhåll	131 374	222 444
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	63 479	62 556
Övriga kostnader	130 736	101 936
	504 101	547 223

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Ingående avskrivningar	-1 084 166	-542 083
Årets avskrivningar	-542 083	-542 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 626 249	-1 084 166
Utgående redovisat värde	79 693 751	80 235 834

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 652 000	27 688 000
	26 652 000	27 688 000

Handwritten initials: JA, CS, An, IE, d

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 332 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 996 000	29 032 000
	27 996 000	29 032 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	336 000	336 000
	336 000	336 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 240 000	30 240 000
	30 240 000	30 240 000

Växjö 2023-04-15



Cecilia Sällström
Ordförande



Johan Gunnarsson



Anna Montén

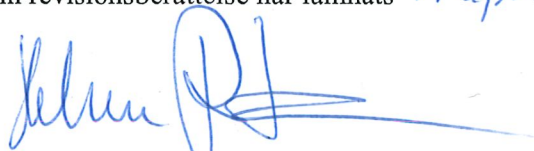


Izabelle Ekman



Sofia Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 17 april 2023



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö, org. nr 769635-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 en del av revisionen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

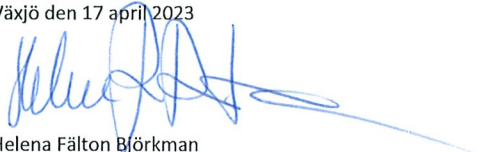
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 17 april 2023



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor