

Bostadsrättsföreningen

Växthuset 19-21

Org.nr: 769612-3947

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Växthuset 19-21, organisationsnummer 769612-3947, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal Stad

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005

Ekonomisk plan registrerades år 2012

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Föreningen förvärvade fastigheten år 2013

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2013

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 10 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Trygg Hansa

Styrelse

Ordförande	Eva Birgitta Henriksson
Ledamot	Johan Engelin
Ledamot	Benjamin Peter Harvey
Ledamot	Mikaela Linnea Filippa Karlsson
Ledamot	Victor Elias Eryd
Ledamot	Anna Josefin Yman

Revisor

Auktoriserad revisor	Robin Vesterberg BDO Göteborg AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Caroline Karlsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stenbiten 7 och Stenbiten 8

Föreningens adresser:

Prytzgatan 19-21

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1939

Totalyta (m²):

568

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	4	140
2 rok	6	291
3 rok	2	137
Summa	12	568

Totalt antal bostadslägenheter: 12

	Antal
Bostäder	12
P-platser	9
P-platser(garage)	2
Summa	23

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	11	10

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

ABRF GROUP, allabrf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre lån hos SEB har omförhandlats och samlats i ett stort lån hos Handelsbanken. Styrelsen valde att nyttja rörlig ränta för tillfället.

Under 2022 togs beslutet att höja hyrorna med 7,5 % från och med januari 2023. Vidare resonemang återfinns i 2022 årsredovisning.

Avtal för ekonomisk förvaltning med Allabrf har sagts upp, nytt avtal tecknat för 2024 med SBC.

Parkeringsplats har öppnats för extern uthyrning.

Styrelsen såg över valmöjligheter för att utföra dräneringsarbeten - konstaterade då att underhållsplanen rimligen inte stämmer då den anger att det sedan tidigare är dränerat kring tre sidor av byggnaden (väst, syd, öst) medan styrelsen anser att det endast är södra sidan som är dränerad. Detta påverkar då kostnaden för dräneringsarbeten och tillhörande planerade fönsterbyten i källaren. Styrelsen beslutade att vänta med dräneringsarbeten och istället utföra fönsterbyten i källaren med de sedan tidigare inköpta fönstren. Detta gjordes mot bakgrund av att dräneringsarbete är väldigt dyrt samt att styrelsen ej upplevt större fuktrelaterade problem i källaren trots de senaste årens regelbundet återkommande större regnoväder. I enlighet med ovan nämnda avvikelse i underhållsplanen har styrelsen för avsikt att komplettera denna.

Föreningen ansökte om och mottog elstöd för perioden 2021-10-01 t.o.m. 2022-09-30, uppgående till 2462 kr.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-12-09
Underhållsplanens tidshorisont: 20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Dränering på södersidan	2014	
Installera nya tvättmaskiner, sopkärl och brevlådor	2014	
Installera nya brandsäkra dörrar	2014/2015	
Nya ytterdörrar	2015	
Byte av fönster samt tak	2019	
Byte av el & elcentraler	2021	Inte bytt sen 1939
Genomgång av elcentraler har utförts på berörda lägenheter	2022	1 lägenhet är kvar att åtgärda
Tagit bort den extra vindsdörren på 21:an	2022	
Bytt ut gammal vindsdörr till en branddörr på 21:an	2022	
Bytt tamburdörr i lgh 19-01	2023	
Byta källarfönster	2023	
Dränera framsida + kortsidor	2023 - 2027	Kommande underhåll
Lägga parkering på framsidan, inkl laddstolpar	2023-2027	Kommande underhåll
Byta el-kabel på utsidan	2023-2027	Kommande underhåll
Måla trapphus/källare	2023-2027	Kommande underhåll
se över utrustning i tvättrum	2024	Hantera krånglande maskin, eventuellt köpa ny om det inte går att laga. Inhandla ny utrustning för torkrum.
Utvändig målning	2024	Måla och olja in utvändiga plåt-/trädetaljer

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

19 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	615	575	580	587
Årsavgifter, tkr	543	501	501	529
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	124	- 321	- 156
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	55	54	53	54
Räntekänslighet	10	11		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	956	882	865	912
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 613	9 692	9 595	9 698
Skuldsättning / kvm totalyta	9 613	9 692	9 595	9 698
Energikostnad / kvm	228	217		
Sparande / kvm	241	398		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 769 767	185 961	188 539	- 2 519 822	124 335	6 748 780
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			15 419	-15 419		0
Balanseras i ny räkning				124 335	- 124 335	0
Årets resultat					30 334	30 334
Belopp vid årets utgång	8 769 767	185 961	203 958	- 2 410 906	30 334	6 779 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 410 907
Årets resultat	30 334
Totalt	- 2 380 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 21 360
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	71 870
Balanseras i ny räkning	- 2 431 083
Totalt	- 2 380 573

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	614 503	574 529
Övriga rörelseintäkter		9 074	2 129
Summa Rörelseintäkter		623 577	576 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-300 823	-220 503
Administration och förvaltning	4	-44 725	-62 210
Personalkostnader	5	-470	0
Avskrivningar	6	-106 691	-101 996
Summa Rörelsekostnader		-452 709	-384 709
RÖRELSERESULTAT		170 868	191 949
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 327	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-142 861	-67 614
Summa Finansiella poster		-140 534	-67 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 334	124 335
RESULTAT FÖRE SKATT		30 334	124 335
ÅRETS RESULTAT		30 334	124 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	11 533 519	11 625 998
Inventarier, verktyg och installationer	11	230 535	244 747
Summa materiella anläggningstillgångar		11 764 054	11 870 745
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 764 054	11 870 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	118 204
Övriga fordringar		180 100	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 474	6 416
Summa kortfristiga fordringar		187 574	124 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		335 409	455 148
Summa kassa och bank		335 409	455 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522 983	579 843
SUMMA TILLGÅNGAR		12 287 037	12 450 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 955 728	8 955 728
Fond för yttre underhåll		203 958	188 539
Summa bundet eget kapital		9 159 686	9 144 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 410 907	-2 519 822
Årets resultat		30 334	124 335
Summa fritt eget kapital		-2 380 573	-2 395 487
SUMMA EGET KAPITAL		6 779 113	6 748 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 400 000	2 400 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 400 000	2 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	3 060 000	3 105 000
Leverantörsskulder		26 816	27 518
Skatteskulder		169	648
Övriga skulder		3 303	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 636	168 642
Summa kortfristiga skulder		3 107 924	3 301 808
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 107 924	3 301 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 287 037	12 450 588

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		170 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		106 691
Summa		277 559
Erhållen ränta		2 327
Erlagd ränta		-142 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		137 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-62 879
Minskning av rörelseskulder		-150 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-76 218
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000
Årets kassaflöde		-121 218
Likvida medel vid årets början		455 147
Likvida medel vid årets slut		335 408

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ändrat avskrivningsmetod på byggnader från komponentmetoden till en linjär avskrivningstakt på 92 år av restvärdet för att följa BFNAR 2016:10. Ändringen har medfört lägre avskrivningskostnader.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	92 år
Markanläggningar	50 år
Inventarier	10-50 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023

2022

542 835

501 024

Hysesintäkter

Garage och p-platser

69 305

70 880

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

2 363

2 625

Totalt nettoomsättning

614 503

574 529

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	20 031	14 201
Uppvärmning	82 446	82 984
Vatten och avlopp	27 120	25 864
Sophämtning	26 392	24 999

	155 989	148 048
--	----------------	----------------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	21 910	20 425
----------------	--------	--------

Distribuerade servicetjänster

TV	12 884	11 827
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	16 880	16 935
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 658	19 818

	37 538	36 753
--	---------------	---------------

Reparationer

Reparationer	0	3 450
--------------	---	-------

Underhåll

Underhåll	72 503	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	300 823	220 503
--	----------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	12 816	32 032
Extra ekonomisk förvaltning	5 641	1 815

	18 457	33 847
--	---------------	---------------

Revision

Revisionsarvode	22 500	17 250
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 443	7 490
Bankkostnader	400	2 824
Övriga kostnader	925	800

	3 768	11 113
--	--------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

	44 725	62 210
--	---------------	---------------

Not 5. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga personalkostnader	470	0
--------------------------	-----	---

Totalt personalkostnader

	470	0
--	------------	----------

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Totalt avskrivningar

2023	2022
106 691	101 996
106 691	101 996

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2023	2022
2 327	0
2 327	0

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

Räntekostnader skattekonto

Övriga finansiella kostnader

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

2023	2022
142 610	67 591
10	23
-241	0
142 379	67 614
142 379	67 614

Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2023-12-31	2022-12-31
5 730 000	5 730 000
5 730 000	5 730 000

Not 10. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Omklassificeringar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

2023-12-31	2022-12-31
14 030 168	14 030 168
14 030 168	14 030 168
- 2 393 130	- 2 329 982
0	24 636
- 91 099	- 87 784
-2 484 229	-2 393 130
11 545 939	11 637 038
6 559 000	6 559 000
3 720 000	3 720 000
10 279 000	10 279 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	390 680	390 688
Utgående anskaffningsvärden	390 680	390 688
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 145 941	- 131 729
Årets avskrivningar	- 14 212	- 14 212
Utgående avskrivningar	- 160 153	- 145 941
Utgående redovisat värde	230 527	244 747

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 139	24-03-20	4,93 %	3 060 000	0
SEB 454	25-07-28	0,91 %	1 500 000	1 500 000
SEB 489	25-02-28	0,91 %	900 000	900 000
SEB			0	1 387 500
SEB			0	987 500
SEB			0	730 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 460 000	5 505 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 060 000	-3 105 000
			2 400 000	2 400 000

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bytt ekonomisk förvaltare från Allabrf till SBC. Avslutat företagskonto hos SEB, överfört pengar till klientmedelskonto hos SBC. Föreningen momsregistrerats från och med 2024.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Eva Birgitta Henriksson

Johan Engelin

Benjamin Peter Harvey

Mikaela Linnea Filippa Karlsson

Victor Elias Eryd

Anna Josefin Yman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Robin Vesterberg
BDO Göteborg AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
18.06.2024 09:01

SENT BY OWNER:
Gabi Balji • 17.06.2024 09:36

DOCUMENT ID:
HkeuYvwprC

ENVELOPE ID:
SJutvprA-HkeuYvwprC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Växthuset 19-21.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mikaela Linnea Filippa Karlsson filippa-karlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 10:40 17.06.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/14) IP: 80.252.210.105
EVA HENRIKSSON eva@henrikssons.net	Signed Authenticated	17.06.2024 16:02 17.06.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/08) IP: 62.63.249.97
JOHAN ENGELIN engelin.johan@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 19:37 17.06.2024 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/06) IP: 81.230.80.29
JOSEFIN YMAN josefin.yman@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 20:03 17.06.2024 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/24) IP: 188.150.102.132
BENJAMIN PETER HARVEY benpeterharvey@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 20:15 17.06.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/05) IP: 188.150.102.132
VICTOR ERYD victoreryd@gmail.com	Signed Authenticated	17.06.2024 20:19 17.06.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/10) IP: 83.191.106.233
ERIK ROBIN VESTERBERG Robin.Vesterberg@bdo.se	Signed Authenticated	18.06.2024 09:01 17.06.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/23) IP: 217.119.170.26

* 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