

# Årsredovisning

---

## *BRF Växthuset 10*

769632-7472

Styrelsen för BRF Växthuset 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

I december 2016 förvärvade föreningen fastigheten Växthuset 10 i Stockholms kommun. Av föreningens 15 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som är uthyrd. Föreningen består av 19 medlemmar. Under räkenskapsåret har tre överlåtelse skett

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

#### Avgifter

Avgifterna höjdes med 10% i januari -23.  
Ingen avgiftshöjning inför 2024.

#### Fastigheten

Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.  
Inga större reparationer eller underhållsarbeten har gjorts under 2023 eller planeras inför 2024.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.  
Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

#### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda möten.  
Styrelse sammansättning har varit följande:

Einar Lönn	ledamot
Elin Berg	ledamot
Johan Almqvist	ledamot
Ann-Charlotte Lundin	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Årsavgifter och hyror	853	809	770	688
Resultat efter finansiella poster	-51	98	-88	-185
Soliditet %		68	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 069	983		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	15 138	15 294		
Sparande (kr) per kvadratmeter	266	508		
Räntekänslighet %	16	18		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	312	301		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	17 079	17 255		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68	66		

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Beslutet att höja avgifterna 1 januari 2023 fattades utav styrelsen för att behålla ett positivt kassaflöde kommande år och därmed kunna möta det kommande investeringsbehov som finns enligt föreningens underhållsplan. Det är inte osannolikt att fler avgiftshöjningar kommer att behöva genomföras med beaktande av höjda räntekostnader de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 683 942	49 575	-1 142 956	97 703	20 688 264
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			97 703	-97 703	0
Förändring av yttre fond		13 000	-13 000		0
Årets resultat				-51 089	-51 089
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 683 942</b>	<b>62 575</b>	<b>-1 058 253</b>	<b>-51 089</b>	<b>20 637 175</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 058 253
Årets resultat	-51 089
<b>Summa</b>	<b>-1 109 342</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	-13 000
Balanseras i ny räkning	-1 096 342
<b>Summa</b>	<b>-1 109 342</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		583 656	539 560
Hysesintäkter		269 657	269 550
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>853 313</b>	<b>809 110</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-344 535	-378 183
Personalkostnader	3	–	-22 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-215 000	-215 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-559 535</b>	<b>-615 488</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 778</b>	<b>193 622</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-344 867	-95 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-344 867</b>	<b>-95 919</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-51 089</b>	<b>97 703</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-51 089</b>	<b>97 703</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 089</b>	<b>97 703</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 611 000	29 826 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 611 000</i>	<i>29 826 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 611 000</b>	<b>29 826 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		142	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 972	15 505
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 114</i>	<i>15 546</i>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		508 932	439 164
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>508 932</i>	<i>439 164</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>536 046</b>	<b>454 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 147 046</b>	<b>30 280 710</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	21 683 942	21 683 942
Fond för yttre underhåll	62 575	49 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 746 517</i>	<i>21 733 517</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 058 253	-1 142 956
Årets resultat	-51 089	97 703
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 109 342</i>	<i>-1 045 253</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 637 175</b>	<b>20 688 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 254 234	5 166 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 254 234</b>	<b>5 166 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5 070 821	4 254 234
Förskott på hyror/avgifter	62 214	67 161
Leverantörsskulder	48 221	33 969
Aktuella skatteskulder	60 420	56 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 961	13 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 255 637</b>	<b>4 425 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 147 046</b>	<b>30 280 710</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

	2023-01-01	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		293 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		215 000
Räntenetto		-344 867
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>163 911</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-16 515
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		18 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>165 768</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån		-96 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-96 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>69 768</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>439 164</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>508 932</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3.

##### **Intäktsredovisning, fordringar och skulder**

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period.

Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	24 596	32 384
	Värme	127 317	118 268
	Vatten och avlopp	40 509	34 459
	Renhållning	19 123	49 719
	Städning	–	9 205
	Fastighetservice	15 015	–
	Reparationer och underhåll	7 002	23 654
	Fastighetsskatt/avgift	31 185	29 685
	Försäkring	13 292	16 873
	TV/Bredband	11 065	14 852
	Revisionskostnader	18 945	16 481
	Redovisningstjänster	33 060	31 803
	Övriga kostnader	3 426	800
		<b>344 535</b>	<b>378 183</b>

Not 3	Arvoden	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	–	16 972
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	–	16 972
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	–	5 333
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	–	22 305



**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad 0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter/komponenter. Komponentutbyte sker.

**Not 5 Byggnader och mark** 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 104 072	19 104 072
Utgående anskaffningsvärden	19 104 072	19 104 072
Ingående avskrivningar	-1 117 072	-902 072
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående avskrivningar	-1 332 072	-1 117 072
Ingående anskaffningsvärden mark	11 839 000	11 839 000
Utgående anskaffningsvärde	11 839 000	11 839 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>29 611 000</b>	<b>29 826 000</b>
Taxeringsvärden	13 090 000	13 090 000

Boyttan utgör 546 kvm. en lokaler för uthyrning finns om 70 kvm. Byggår 1942.

**Not 6 Likviditetsprognos**

	2023	2022
Pengar in		
Avgifter och hyror	853 313	809110
Pengar ut		
Driftskostnader	-344 535	-378183
Räntekostnader	-344 867	-95919
Amorteringar	-96 000	-96000
.		
Likviditetsförändring	67 911	239008
.		
Bankmedel ingående balans	439 164	19331
Bankmedel utgående balans	508 932	439164

**Not 7 Upptagna lån** 2023-12-31 2022-12-31

SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 703 410	2 703 410
SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 367 411	2 463 411
SEB, 4,12% i ränta. Förfaller 2026-01-28	1 558 234	1 558 234

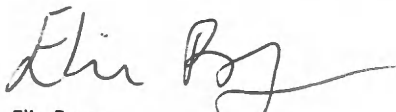
SEB, 4,79% i ränta. Förfaller 2025-03-28	800 000	800 000
SEB, 4,79% i ränta. Förfaller 2025-03-28	1 896 000	1 896 000
	<b>9 325 055</b>	<b>9 421 055</b>

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Löpande amortering sker med 96 000kr per år.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar, SEB	9 661 055	9 661 055
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 661 055</b>	<b>9 661 055</b>

### UNDERSKRIFTER

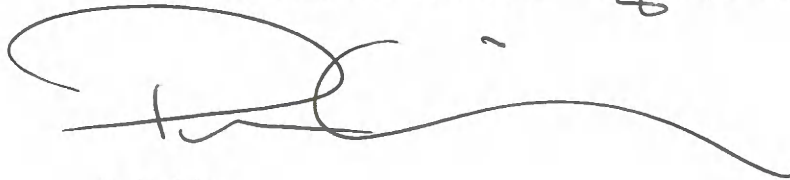
Sundbyberg 2024.05.29

  
Elin Berg

  
Einar Lönn

  
Johan Almqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 juni 2024



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Växthuset 10**  
Org.nr 769632-7472

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 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. 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, förfälskning, 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.

## 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 BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

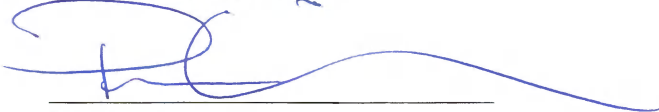
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 3 juni 2024



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor