

Årsredovisning

BRF Växthusgränd

769638-9969

Styrelsen för BRF Växthusgränd får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag med äganderätt till marken. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Berguven 14 i Nyköping. Föreningen har sitt säte i Nyköping. Bostadsrättsföreningen Växthusgränd består av 24 radhus (6 huskroppar à 4 lägenheter) vilka färdigställdes hösten 2022. Av de 24 radhusen har 16 radhus en yta om 106 kvm, resterande 8 har en yta om 130 kvm. Från början hade föreningen även ett intilliggande LSS-boende som byggdes samtidigt som radhusen. Med anledning av de höjda räntorna såldes LSS-boendet till Nykop Bostad AB, som ägdes av föreningen. Bolaget såldes under hösten 2022. Efter att en avstyckning av fastigheten Berguven 14 har skett är LSS-boendet nu en egen fastighet med beteckningen Berguven 15 sedan hösten 2024.

Antalet medlemmar vid årets början: 24

Tillkommande medlemmar: 0

Totalt antal medlemmar vid årets slut: 24

Styrelsen och revisorer

Vid 2024 års föreningsstämma valdes en ny styrelse med sju (7) ordinarie ledamöter och en (1) suppleant. Fyra (4) av de ordinarie ledamöterna valdes in på två (2) år. Övriga tre (3) ordinarie ledamöter satt i den tidigare styrelsen och valdes därför in på ett (1) år. Suppleanten valdes på ett (1) år. Styrelsen har därefter själva, på ett konstituerande styrelsemöte, utsett ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Det finns ingen föreningsvald revisor. Extern revisor är Ernst & Young AB.

Styrelsemedlemmar;

Pierre Palmehed	ordförande (2 år)
Anders Nordin	vice ordförande (1 år)
Björn Rosenberg	sekreterare (2 år)
Hans Hurtig	kassör (1 år)
Elin Svedling	styrelseledamot (2 år)
Jan Alm	styrelseledamot (1 år)
Eva Alesand	styrelseledamot (2 år)
Lars Åke Åhlander	styrelsesuppleant (1 år)

Firmatecknare

Två (2) ledamöter är, i förening, styrelsens firmatecknare.

Sammanträden

Styrelsen har under mandatperioden hållit nio (9) protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var under 2024 försäkrad hos Länsförsäkringar. Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat för samtliga bostadsrätter.

Besiktning

Under året har en tvåårssyn av byggnader och utemiljö genomförts. De fel som konstaterades har i huvudsak åtgärdats men fortfarande återstår en del. En slutbesiktning kommer att hållas efter fem år.

Energideklarationer

Under året ombesörjde Maison Forte energideklarationer av byggnaderna. Utfallet blev att tre byggnader hamnade i energiklass B och tre i energiklass C.

Vattenavläsning

I oktober månad genomförde de boende själva en vattenavläsning i respektive lägenhet. Den beräknade vattenförbrukningen reviderades sedan per 1 januari 2025 för att bättre överensstämja med faktisk förbrukning.

Uthyrning i andra hand

Möjligheten till andrahandsuthyrning bestäms i första hand av lag och rättspraxis men utöver detta kan en bostadsrättsförening ge samtycke. Bostadsrättsföreningens styrelse har beslutat om en policy för andrahandsuthyrning vilken stipulerar att tre månader ska förlöpa från första offentliga visning inför försäljning, innan en uthyrning kan godkännas. Uthyrningsperioden är begränsad till ett år i taget.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2009-2112
Nettoomsättning	1 572	1 430	1 141	
Resultat efter finansiella poster	-633	-1 833	-7 391	-9
Soliditet %	62	62	52	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	565	523		
Sparande (kr) per kvadratmeter	156	283		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 190	14 334		
Räntekänslighet %	25,1	27,4		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96,6	99,2		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 190	14 334		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 152 493	-7 400 361	-1 832 915
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-1 832 915	1 832 915
Årets resultat			-633 392
Belopp vid årets utgång	73 152 493	-9 233 276	-633 392

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 233 276
Årets resultat	-633 392
Summa	-9 866 668

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-9 866 668
Summa	-9 866 668

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 572 428	1 429 751
Aktiverat arbete för egen räkning		27 884	12 190
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 600 312	1 441 941
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-322 670	-274 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 059 328	-1 059 336
Summa rörelsekostnader		-1 381 998	-1 333 978
Rörelseresultat		218 314	107 963
Finansiella poster	4		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	2 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 706	-1 943 612
Summa finansiella poster		-851 706	-1 940 878
Resultat efter finansiella poster		-633 392	-1 832 915
Resultat före skatt		-633 392	-1 832 915
Årets resultat		-633 392	-1 832 915

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	101 492 513	102 551 841
Summa materiella anläggningstillgångar		101 492 513	102 551 841
Summa anläggningstillgångar		101 492 513	102 551 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		304 921	259 883
Övriga fordringar		400 477	323 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 975	52 738
Summa kortfristiga fordringar		791 373	635 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		336 943	399 055
Summa kassa och bank		336 943	399 055
Summa omsättningstillgångar		1 128 316	1 035 020
SUMMA TILLGÅNGAR		102 620 829	103 586 861

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	73 152 493	73 152 493
<i>Summa bundet eget kapital</i>	73 152 493	73 152 493
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 233 276	-7 400 361
Årets resultat	-633 392	-1 832 915
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-9 866 668	-9 233 276
Summa eget kapital	63 285 825	63 919 217
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	38 422 513	38 818 661
Summa långfristiga skulder	38 422 513	38 818 661
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
Leverantörsskulder	57 727	40 241
Övriga skulder	63	63
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 454 701	408 679
Summa kortfristiga skulder	912 491	848 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 620 829	103 586 861

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 314	107 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 059 328	1 059 336
Erhållen ränta	–	2 734
Erlagd ränta	-851 706	-1 943 612
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>425 936</i>	<i>-773 579</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-155 408	-351 375
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	63 508	-18 440 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 036	-19 565 140
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	–	3 429 500
Amortering av lån	-396 148	-396 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 148	3 033 352
Årets kassaflöde	-62 112	-16 531 788
Likvida medel vid årets början	399 055	16 930 843
Likvida medel vid årets slut	336 943	399 055

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	15-100 år	1-7 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Solinitet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Månadsavgift1448309	1 448 309	1 331 910
	Vatten och avlopp	97 631	97 778
	Övrigt	26 488	63
	Summa	1 572 428	1 429 751

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 3	Ersättning till revisorer	2024	2023
	Revisionsuppdrag	39 412	31 437
	<i>Summa</i>	<i>39 412</i>	<i>31 437</i>

Not 4	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	–	2 734
	Räntekostnader	-851 706	-1 943 612
	<i>Summa</i>	<i>-851 706</i>	<i>-1 940 878</i>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	103 611 177	103 611 177
	Utgående anskaffningsvärden	103 611 177	103 611 177
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-1 059 336	–
	Årets avskrivningar	-1 059 328	-1 059 336
	Utgående avskrivningar	-2 118 664	-1 059 336
	Redovisat värde	101 492 513	102 551 841

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	396 243	362 561
	Övriga upplupna kostnader	58 458	46 118
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 701	408 679

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 614 009	67 614 009
	Summa ställda säkerheter	67 614 009	67 614 009

UNDERSKRIFTER

Nyköping

Pierre Palmehed

Anders Nordin

Jan Alm

Hans Hurtig

Björn Rosenberg

Eva Alesand

Elin Svedling

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

Ernst & Young Aktiebolag

Evelina Sandell
Auktoriserad revisor