



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Växthuset i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växthuset i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 4-11	1973-05-03	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Energideklaration upprättades under 2019.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2024.
IDCC har utfört radonmätning i samtliga hus under 2015 med godkänt resultat.
Besiktning av tak genomförs årligen av MB Tak.

Antal	Benämning	Total yta m²
42	lokaler (hyresrätt)	237
99	garageplatser	1 440
118	p-platser varav 8 med laddstation för elbil	0
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 294
Totalt 436 objekt		13 971

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 r o kokvrå, 42 st 2 rok, 30 st r o kokvrå, 60 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.
I föreningen finns även 1 övernattningsrum för gäster.
Föreningens 8 bostadshus med tillsammans 22 trapphus har adresserna Lundenvägen 29-43.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Javen	Ordförande	2019-12-03
Inger Höglund	Ledamot	2010-04-27
Eivor Larsson	Ledamot	2016-04-26
Pekka Ritvanen	Ledamot	2023-07-10
Ragnhild Bertilsson	Ledamot	2010-04-27
Joakim Gustafsson	Ledamot	2019-12-03
Anna Mourão	Ledamot	2023-07-05
Linda Hanna	Ledamot	2022-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ragnhild Bertilsson, Inger Höglund, Eivor Larsson och Pekka Ritvanen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Höglund, Eivor Larsson, Ragnhild Bertilsson och Thomas Javen.

Revisorer har varit: Berit Rohdin med Ulla Lantz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Nordgren (sammankallande), samt Frank Rohdin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 27 medlemmar, varav 25 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2024 har föreningen utfört följande underhåll och andra åtgärder:

- Utemöbler - sofforna - renoverade och oljade.
- Belysning vid grillplatsen - 2 nya armaturer - de tidigare försvann under våren.
- Biljardbordet har fått nytt tyg.
- Entré tvättstugan - tak renoverat efter vattenskada.
- En garageport är bytt.
- Dusch källaren 39:an - nytt golv och ny duschkabin.
- Nyplantering rabatt 41 B.

Mindre åtgärder:

- Takfläktar har setts över. Utbytta fläktar renoveras och återanvänds.
- Golvbrunnar - fortsatt byte vid badrumsrenovering.
- Planteringar - Melldala fortsätter sköta blomurnorna.
- Träningslokalen - ses över och åtgärdas vid behov.
- Utemiljö - Kullen bakom 37:an är blomsteräng sommartid. Gräset klipps ej .
- Rabatterna ses över. Ny jord och bark vid behov.
- Cyklar (skrot och punka etc) som ej används plockas bort från cykelställen under hösten.
- Ny dator till expeditionen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av laddstolpar för elbilsladdning
2019	Fönsterbyte
2015-2021	Lagning av fasadhörn och sprickor i fasaden
2012	Byte av samtliga lägenhets-, entré-, förråds- och källardörrar
2011	Byte av ventilationsaggregat
2008	Byte av takpapp
2005	Kulvertbyte
2002	Inglasning av balkonger

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder under 2025:

- Byte av samtliga rökluckor.
- Åtgärda belysningen i skyddsrummen. Den måste gå att tända och släcka manuellt.
- Projektering relining - Relining borde påbörjas under hösten.
- Byte av några ventilationskåpor i kök - efter påpekande vid OVK-besiktningen.
- Tvättmaskinerna i K4 byts ut allteftersom de går sönder och inte är ekonomiskt vettiga att laga.
- Avfallshantering - förändringar under 2025.
- Utökad belysning på parkeringen vid 31/33.
- Radonkontroll under kommande vinter.
- Socklar - samtliga hus - behöver översyn och åtgärd vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210, varav 209 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 27 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211, varav 210 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	301	225	223	281
Skuldsättning, kr/kvm	525	719	1 273	1 306	1 414
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	597	824	1 459	1 497	1 621
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	238	221	204	145	124
Årsavgifter, kr/kvm	869	859	767	751	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	791	810	695	679	665
Nettoomsättning, tkr	11 037	10 964	9 790	9 571	9 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 350	2 870	1 416	1 570	1 619
Soliditet, %	66	57	39	37	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garage- och lokalytan har kontrollmätts under 2024.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 045 400	0	0	1 045 400
Underhållsfond, kr	2 562 269	0	963 575	3 525 844
S:a bundet eget kapital, kr	3 607 669	0	963 575	4 571 244
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 799 236	2 870 150	-963 575	11 705 811
Årets resultat, kr	2 870 150	-2 870 150	2 350 274	2 350 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 669 386	0	1 386 699	14 056 085
S:a eget kapital, kr	16 277 055	0	2 350 274	18 627 329

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 079 000 kr och ianspråktagande har skett med 115 425 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 669 386
Årets resultat, kr	2 350 274
Reservation till underhållsfond, kr	-1 079 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 056 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	14 056 085
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 350 274 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 079 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>115 425 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-963 575 kr

Resultat efter fondförändring **1 386 699 kr**

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 036 701	10 933 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 872	475 187
Summa Rörelseintäkter		11 057 573	11 408 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 411 981	-7 087 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 513	-205 177
Personalkostnader	Not 6	-174 115	-181 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-759 626	-911 572
Summa Rörelsekostnader		-8 604 235	-8 385 016
Rörelseresultat		2 453 338	3 023 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 7	102 296	142 163
Räntekostnader		-205 360	-295 942
Summa Finansiella poster		-103 064	-153 779
Resultat efter finansiella poster		2 350 274	2 870 150
Resultat före skatt		2 350 274	2 870 150
Årets resultat		2 350 274	2 870 150

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 893 242	23 652 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 893 242	23 652 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB NG		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 893 742	23 653 368

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 232	55 630
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 359 931	1 965 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 513	320 083
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 796 676	2 340 963
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB NG		1 600 000	2 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 257	3 170
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 257	3 170
Summa Omsättningstillgångar		5 399 933	5 144 133
Summa Tillgångar		28 293 675	28 797 500

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 045 400	1 045 400
Fond för yttre underhåll	3 525 844	2 562 269
Summa Bundet eget kapital	4 571 244	3 607 669

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 705 811	9 799 236
Årets resultat	2 350 274	2 870 150
Summa Fritt eget kapital	14 056 085	12 669 386

Summa Eget kapital	18 627 329	16 277 055
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 100 000	7 340 000
Summa Långfristiga skulder		7 100 000	7 340 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		240 000	2 787 828
Leverantörsskulder		408 808	684 982
Skatteskulder		25 405	18 148
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	333 987	383 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 558 145	1 305 597
Summa Kortfristiga skulder		2 566 346	5 180 445

Summa Skulder		9 666 346	12 520 445
---------------	--	-----------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 293 675	28 797 501
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 453 338	3 023 930
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	759 626	911 572
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	759 626	911 572
Erhållen ränta	102 296	142 163
Erlagd ränta	-210 397	-307 663
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 104 863	3 770 002
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-58 677	-117 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-61 234	-463 948
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-119 912	-581 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 984 951	3 188 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 787 828	-7 807 472
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 787 828	-7 807 472
Årets kassaflöde	197 123	-4 619 114
Likvida medel vid årets början	4 736 987	9 356 100
Likvida medel vid årets slut	4 934 110	4 736 987



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 339 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 048 968	9 851 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	640 232	707 036
	Hyror lokaler	34 980	34 981
	Hyror garage och parkeringsplatser	272 160	272 160
	El laddplatser	8 205	46 179
	Övriga primära intäkter	32 156	21 727
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 036 701	10 933 939
	Hyresbortfall	0	-180
	<i>Summa</i>	0	-180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 036 701	10 933 759
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	35 414
	Övriga sekundära intäkter	20 872	439 773
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 872	475 187
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och utemiljö	-2 095 781	-1 876 557
	Snö och halk-bekämpning	-9 451	-6 545
	Reparationer	-532 086	-328 951
	Planerat underhåll	-115 425	-454 697
	El	-1 855 569	-1 808 910
	Uppvärmning	-1 046 486	-937 489
	Vatten	-421 174	-365 098
	Sophämtning	-176 149	-163 373
	Fastighetsförsäkring	-177 869	-176 094
	Kabel-TV och bredband	-75 792	-75 424
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-320 920	-313 663
	Förvaltningsavtalskostnader	-555 318	-533 902
	Övriga driftkostnader	-29 961	-46 412
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 411 981	-7 087 115

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-7 703	-514
	Administrationskostnader	-71 013	-13 726
	Extern revision	-21 175	-18 200
	Konsultkostnader	-27 525	-47 520
	Medlemsavgifter	-84 731	-80 975
	Föreningsverksamhet	-12 215	-21 683
	Övriga förvaltningskostnader	-34 151	-22 560
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-258 513	-205 177
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 900	-112 193
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-26 778	-28 638
	Sociala avgifter	-27 817	-32 140
	Utbildning	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 115	-181 151
Not 7	Ränteintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ränteintäkter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 969	2 507
	Ränteintäkter HSB bunden placering	99 207	139 134
	Övriga ränteintäkter	1 120	522
	<i>Summa Ränteintäkter</i>	102 296	142 163

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 936 684	41 936 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 300 391	1 300 391
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	43 237 075	43 237 075
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 584 207	-18 672 635
	Årets avskrivningar	-759 626	-911 572
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-20 343 833	-19 584 207
	Utgående redovisat värde	22 893 242	23 652 868
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 082 000	1 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 159 000	2 159 000
	Summa	154 241 000	154 241 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 901 200	23 901 200
	Varav i eget förvar	-6 447 000	0
	Ställda säkerheter	17 454 200	23 901 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 080 821	1 080 821
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 080 821	1 080 821
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 080 821	-1 080 821
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 080 821	-1 080 821
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 330 853	1 933 817
	Övriga fordringar	29 079	31 433
	Summa Övriga fordringar	3 359 931	1 965 250

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,93%	2027-03-30	2 220 000	80 000
Stadshypotek AB	2,83%	2030-03-30	2 560 000	80 000
Stadshypotek AB	1,96%	2026-04-30	2 560 000	80 000
			7 340 000	240 000
Långfristig del			7 100 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			240 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			240 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			240 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			960 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			2 160 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	28 345	33 638
Inre fond	305 582	333 923
Övriga kortfristiga skulder	60	16 328
<i>Summa Övriga skulder</i>	333 987	383 890

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	931 618	921 635
Upplupna räntekostnader	25 859	30 896
Övriga upplupna kostnader	600 668	353 066
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 558 145	1 305 597

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde, org.nr. 766600-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JAVEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 14:45:49



JOAKIM GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 00:47:34



RAGNHILD BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:48:41



ANNA MOURÃO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:16:52



EIVOR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:25:19



INGER HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:47:29



LINDA HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:17:21



PEKKA RITVANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:09:25



BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:25:19



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:06:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:15:49



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:06:28



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.