



BRF Greenhusen 2

Org nr 769618-9187

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Greenhusen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sillhagen 4	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 2138 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Gustafsson	Ordförande
Lena Christina Härstedt	Vice ordförande
Rebecka Wallin	Sekreterare
Carl-Fredrik Jonas Johansson	Kassör
Martin Jörgensen	Styrelseledamot
Paula Persson	Suppleant
Stefan Adam Niedopad	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning har varit möjlig att välja då intresse inte funnits.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Dillon AB Sandra Törnblad Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasadrenoveringen: Under det gångna året hölls det ett avslutsmöte där JM, Garantigruppen, föreningens ordförande samt föreningens konsult deltog. I och med detta är fasaderna nu föreningens ansvar. Samtidigt gick vi in i en garantiperiod som sträcker sig till 2026-06-03. En garantibesiktning kommer att utföras i maj månad 2026. 2024: Detta var året då vår underhållsplan började löpa och en hel del arbeten utfördes enligt denna. Loftgångarna blev renoverade och mjukfogarna i dessa samt balkongerna förnyades. De delar av våra staket som var rötskadade byttes ut och krönbeslag, av plåt, monterades. Golven i våra teknikrum förseglades med s.k. dammbindning och dörrarna till rummen målades. Även dörrarna till el- och vattencentralen målades. Utöver detta utförde vi vårt återkommande "treårsunderhåll". D.v.s. vi underhållsspolade våra avloppsstammar och lät utföra OVK, "Obligatorisk Ventilations Kontroll", där det årliga filterbytet var inkluderat. Som tillägg till OVK'n rensades frånluftskanalerna. Det konstaterades även en hel del defekter i ventilationsaggregaten (FTX), vilka åtgärdades. Under 2023 tjuvstartade vi med underhållsplanen då vi lät ersätta de gamla armaturerna i miljöhuset med nya LED-armaturer.

Planerade underhåll

- 2025** ● Utöver det årliga filterbytet i FTX-aggregaten har vi planerat målning av soprumsdörrarna, reparation och målning av de små murarna som vetter mot Greenen, målning av avluftsningrören som sitter på taken och byte av våra punktsprinkler i soprum och miljöhus. Det kommer även att genomföras en taksäkerhetsbesiktning som syftar på att trygga säkerheten för de som ska utföra arbeten på våra tak.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragn-Sells
Elleverans	Vattenfall
Elleverans	Nordic Green Energy
Elnät och fjärrvärme	Eon
Individuell mätning av varmvatten	Brunata
Marsköttsel	T.T.A. Fastighet & Skötsel AB
Telekomtjänster	Telia
Vatten och avlopp	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sillhajens samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar tillhörande Sillhajen 1-5. Angöringsgator, gästparkering, gång- och cykelvägar, grönytor och planteringar, lekplatser, konstverk, belysning, armaturer, ledningar, spillvattenledningar och anläggningar för dagvattenhantering..

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arrangerade två gemensamhetsdagar under året - 2 juni och 22 september. Syftet med dessa dagar är att tillsammans ta hand om den fina utemiljön samt lära känna föreningens medlemmar. Städdagarna avslutades med gemensam fika och korvgrillning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med februari höjdes avgifterna med 10% efter utvärdering av Nabos tjänst, "Rättvis avgift".

Vårt stora lån förföll 2024-08-30 och i samband med detta inhämtades offerter från fyra olika långivare. Valet föll på SHB och vi valde att dela upp lånet på ett ettårigt s.k. Stiborlån på 3,70% samt ett tvåårigt lån på 2,80%.

Samtidigt gjordes en extra amortering på 800 000 kronor.

Vårt "gröna lån, som vi tog för att finansieras våra laddboxar, totalt 300 000 kronor, löper till 2026-09-01 och kommer då att lösas.

Förändringar i avtal

-Byte av elleverantör från Vattenfall till Nordic Green Energy per den 2024-03-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 899 934	1 750 770	1 671 468	1 597 708
Resultat efter fin. poster	-171 800	185 471	87 165	1 284 378
Soliditet (%)	78	77	77	76
Yttre fond	1 748 064	1 415 983	1 035 983	700 907
Taxeringsvärde	68 600 000	68 600 000	68 600 000	56 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	768	725	175
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	89,6	89,5	13,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 335	6 856	7 003	7 150
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 335	6 856	7 003	7 150
Sparande per kvm totalyta, kr	214	340	272	839
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	42	61	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	73	65	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	39	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	154	159	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	0,64	0,65	0,64
Räntekänslighet (%)	7,58	8,93	9,66	40,80

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 35 423 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2024 var det år då föreningen hade de historiskt högsta kostnaderna för underhåll. Beslut togs att detta skulle finansieras bl.a. av de pengar vi fått från JM i samband med problemen med våra fasader, allt i enlighet med tidigare tagna beslut. Kommande större underhåll kommer att finansieras med avgiftshöjning/nya lån. Vi följer kontinuerligt vår plan för "Rättvis avgift".

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	28 002 000	-	-	28 002 000
Upplåtelseavgifter	21 948 000	-	-	21 948 000
Fond, yttre underhåll	1 415 983	-	332 081	1 748 064
Balanserat resultat	-711 288	185 471	-332 081	-857 898
Årets resultat	185 471	-185 471	-171 800	-171 800
Eget kapital	50 840 166	0	-171 800	50 668 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-857 898
Årets resultat	-171 800
Totalt	-1 029 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	604 029
Att från yttre fond i anspråk ta	-140 125
Balanseras i ny räkning	-1 493 602
	-1 029 698

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 899 934	1 750 770
Övriga rörelseintäkter	3	17 004	81 469
Summa rörelseintäkter		1 916 938	1 832 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 356	-756 393
Övriga externa kostnader	9	-136 014	-139 537
Personalkostnader	10	-229 437	-217 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 313	-494 232
Summa rörelsekostnader		-1 962 120	-1 607 571
RÖRELSERESULTAT		-45 182	224 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 430	56 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-206 048	-95 344
Summa finansiella poster		-126 618	-39 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 800	185 471
ÅRETS RESULTAT		-171 800	185 471

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 282 613	62 747 253
Maskiner och inventarier	13	153 908	236 773
Summa materiella anläggningstillgångar		62 436 521	62 984 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 436 521	62 984 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 297	5 922
Övriga fordringar	14	278 397	355 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 567	57 228
Summa kortfristiga fordringar		349 261	418 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 824 086	2 566 048
Summa kassa och bank		1 824 086	2 566 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 173 347	2 984 329
SUMMA TILLGÅNGAR		64 609 868	65 968 355

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 950 000	49 950 000
Fond för yttre underhåll		1 748 064	1 415 983
Summa bundet eget kapital		51 698 064	51 365 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-857 898	-711 288
Årets resultat		-171 800	185 471
Summa fritt eget kapital		-1 029 698	-525 817
SUMMA EGET KAPITAL		50 668 366	50 840 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 961 778	300 000
Summa långfristiga skulder		6 961 778	300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 583 314	14 358 948
Leverantörsskulder		37 311	37 557
Skatteskulder		2 369	3 293
Övriga kortfristiga skulder		777	112 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	355 953	316 261
Summa kortfristiga skulder		6 979 724	14 828 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 609 868	65 968 355

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-45 182	224 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	488 313	494 232
	443 131	718 900
Erhållen ränta	79 430	56 147
Erlagd ränta	-180 151	-95 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 410	679 442
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 933	-15 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 728	98 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 749	763 405
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	59 192	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	59 192	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 113 856	-313 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 113 856	-313 856
ÅRETS KASSAFLÖDE	-818 915	449 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 909 308	2 459 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 090 393	2 909 308

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Greenhusen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	115 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 664 844	1 521 356
Hysesintäkter, p-platser	106 272	103 080
Kabel-TV/Bredband	86 400	86 400
Vatten	35 423	33 262
El	819	912
Övriga intäkter	6 176	5 760
Summa	1 899 934	1 750 770

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Laddningstjänst	16 887	13 514
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	0	24 165
Övriga intäkter	120	43 792
Summa	17 004	81 469

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	25 299	10 758
Trädgårdsarbete	0	3 189
Marskötsel	123 250	65 958
Övrigt	0	12 650
Summa	148 549	92 555

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	330
Bostäder VVS	0	2 919
Soprum/miljöanläggning	4 049	8 124
VA	1 263	14 421
Ventilation	119 306	13 355
El	0	12 133
Fasader	3 125	0
Balkonger	144 226	0
Summa	271 969	51 282

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhållsplan	0	47 919
Dörrar och lås/porttele	14 375	0
VA	19 500	0
Staket/grind/terrass	106 250	0
Summa	140 125	47 919

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 006	89 406
Uppvärmning	147 335	156 920
Vatten	86 618	83 136
Sophämtning	30 308	43 178
Summa	335 267	372 640

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 159	26 058
Bredband/Kabeltv	91 804	91 804
Samfällighet	49 363	36 000
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa	212 446	191 998

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	38 655	26 042
Förbrukningsmaterial	5 683	1 463
Juridiska kostnader	0	22 062
Revisionsarvoden	33 760	24 650
Ekonomisk förvaltning	57 916	56 320
Konsultkostnader	0	9 000
Summa	136 014	139 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 558
Löner, arbetare	10 600	15 850
Sociala avgifter	46 937	44 001
Summa	229 437	217 409

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	206 039	95 261
Övriga räntekostnader	9	83
Summa	206 048	95 344

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 681 000	67 681 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 681 000	67 681 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 933 747	-4 469 107
Årets avskrivning	-464 640	-464 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 398 387	-4 933 747
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 282 613	62 747 253
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 966 000</i>	<i>13 966 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	68 600 000	68 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 961	295 961
Korrigerat inköpspris	-59 192	0
Utgående anskaffningsvärde	236 769	295 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 188	-29 596
Avskrivningar	-23 673	-29 592
Utgående avskrivning	-82 861	-59 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 908	236 773

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 090	11 871
Nabo Klientmedelskonto	266 257	342 909
Borgo	50	351
Summa	278 397	355 132

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 415	26 604
Försäkringspremier	13 709	12 972
Förvaltning	18 443	17 652
Summa	62 567	57 228

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-09-01	0,64 %		14 358 948
Stadshypotek	2026-09-01	0,79 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2025-08-29	2,96 %	6 583 314	
Stadshypotek	2026-09-01	2,80 %	6 661 778	
Summa			13 545 092	14 658 948
Varav kortfristig del			6 583 314	14 358 948

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 975 812 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 551	130 974
El	6 956	5 849
Uppvärmning	19 339	21 371
Utgiftsräntor	33 708	7 811
Vatten	8 067	6 632
Förutbetalda avgifter/hyror	156 332	143 624
Summa	355 953	316 261

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 731 000	17 731 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Grundavgifterna höjdes med 3%, fr.o.m. 2025-02. Priset för det individuellt uppmätta varmvattnet höjdes med 6%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Carl-Fredrik Jonas Johansson
Kassör

Lena Christina Härstedt
Vice ordförande

Martin Jörgensen
Styrelseledamot

Rebecka Wallin
Sekreterare

Thomas Gustafsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 07:50

DOCUMENT ID:

rJb2hL6Xakl

ENVELOPE ID:

Hkx92UamT1l-rJb2hL6Xakl

DOCUMENT NAME:

Brf Greenhusen 2, 769618-9187 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl-Fredrik Jonas Johansson carlfredrik1974@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 09:29 28.03.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.230.213
2. THOMAS GUSTAFSSON gson@minepost.nu	Signed Authenticated	30.03.2025 14:14 30.03.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 193.9.230.22
3. JOHAN MARTIN JÖRGENSEN martinjorgensen1@hotmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 14:48 30.03.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.197
4. Lena Christina Härstedt lena_harstedt@me.com	Signed Authenticated	08.04.2025 21:15 08.04.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.23.88
5. REBECKA KUCER WALLIN beckawa@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 21:06 09.04.2025 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.23.62
6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:44 10.04.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.231.40

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2

Org.nr 769618-91787



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 08:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 07:50

DOCUMENT ID:

rk2nlamTye

ENVELOPE ID:

BJ5hUpQayx-rk2nlamTye

DOCUMENT NAME:

0 - RB - Brf Greenhusen 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	 Signed	10.04.2025 08:45	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	10.04.2025 08:44	Low	IP: 188.150.231.40

* 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