

BRF Växthuset 3


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Växthuset 3

769622-2095

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Växthuset 3 (769622-2095) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Växthuset 3 i Sundbybergs kommun, omfattande adressen Trädgårdsgatan 3.

Växthuset 3 byggdes år 1942.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	607
1	Lägenheter, hyresrätt	24

Föreningen har en innergård med grillplats och sittplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-17. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Oliver Bergman	Ordförande
Oskar Kjellvard	Ledamot
Adam Avidic	Ledamot
Albin Hulme	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Johansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-	Mindre reparation av torktummlare i tvättstugan
2022-	Liten takreparation
2021-	Sotning av skorsten
2021-	Byte av fönster
2021-	Stamspolning
2021-	Fasadrenovering
2020-	Bytte alla lås i huset
2019-	Ventilation och torkning i tvättstugan har förbättrats
2018-	Porten byttes ut
2017-	Ny tvättmaskin
2016-	Alla lampor i trapphuset byttes

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 16 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 16 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Maries Puts och städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En amortering om 700 KSEK kommer att genomföras vid ränteändringsdatum på det rörliga lånet och "en förstudie för eventuell vindsexploatering" har initierats.

Utöver det har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	556	553	560	552
Resultat efter fin. poster (tkr)	-62	-255	-2532	-84
Soliditet (%)	74,2	74,2	77,7	81,2
Årsavgifter kr/kvm	767	767		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 864	5864		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 096	6096		
Räntekänslighet %	8%	8%		
Energikostnad kr/kvm	333	336		
Sparande per kvm	101	81		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%	84%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 833 385	2 212 712		-3 837 884	-255 450	10 952 763
Resultatdisposition enl föreningsstämman			-			
Balanseras i ny räkning				-255 450	255 450	
Årets resultat					-61 575	-61 575
Belopp vid årets utgång	12 833 385	2 212 712	-	-4 093 334	-61 575	10 891 188

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 093 334
Årets resultat	-61 575
Totalt	-4 154 909
Balanseras i ny räkning	-4 154 909
Summa	-4 154 909

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	556 490	553 023
Övriga rörelseintäkter		914	611
Summa rörelseintäkter		557 404	553 634
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-466 414	-637 876
Övriga externa kostnader	4	-17 500	-35 675
Personalkostnader och arvoden	5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 556	-71 556
Summa rörelsekostnader		-581 754	-771 391
Rörelseresultat		-24 350	-217 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 579	4 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 804	-42 327
Summa finansiella poster		-37 225	-37 693
Resultat efter finansiella poster		-61 575	-255 450
Resultat före skatt		-61 575	-255 450
Årets resultat		-61 575	-255 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 545 760	13 597 864
Inventarier, maskiner och installationer	7	134 589	154 041
Summa materiella anläggningstillgångar		13 680 349	13 751 905
Summa anläggningstillgångar		13 680 349	13 751 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 756	15 755
Övriga fordringar		225 742	254 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 303	12 339
Summa kortfristiga fordringar		266 801	283 056
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		725 485	727 615
Summa kassa och bank		725 485	727 615
Summa omsättningstillgångar		992 286	1 010 671
SUMMA TILLGÅNGAR		14 672 635	14 762 576

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 833 385	12 833 385
Upplåtelseavgifter		2 212 712	2 212 712
Summa bundet eget kapital		15 046 097	15 046 097
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 093 334	-3 837 884
Årets resultat		-61 575	-255 450
Summa fritt eget kapital		-4 154 909	-4 093 334
Summa eget kapital		10 891 188	10 952 763
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 600 000	2 700 000
Summa långfristiga skulder		1 600 000	2 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 100 000	1 000 000
Leverantörsskulder		32 379	41 836
Skatteskulder		3 399	2 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 669	65 551
Summa kortfristiga skulder		2 181 447	1 109 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 672 635	14 762 576

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 350	-217 757
Avskrivningar	71 556	71 556
Erlagd ränta och ränteintäkter	-37 225	-37 693
	<u>9 981</u>	<u>-183 894</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 981	-183 894
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1	3 636
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 341	402
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-9 457	-25 246
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-18 909	15 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 727	-189 514
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån		600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	600 000
Årets kassaflöde	-23 727	410 486
Likvida medel vid årets början	974 248	563 762
Likvida medel vid årets slut	950 521	974 248

Föreningens transaktionskonto är ett klientmedelskonto och hanteras som övrig fordran i balansräkningen men som likvidamedel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Markanläggningar	5%	(5%)
Byggnadsinventarier	2%	(2%)
Inventarier	8%	(8%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	465 698	465 698
Hyror	79 883	79 883
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 196	7 442
Övriga hyresintäkter	4 713	
	556 490	553 023

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	54 005	12 046
Städning	24 428	25 419
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 863	-
Reparationer	4 085	17 998
El	68 197	64 378
Uppvärmning	93 944	103 776
Vatten	47 898	43 932
Sophämtning	29 217	27 274
Försäkringspremie	1 179	14 198
Fastighetsavgift bostäder	27 013	25 823
Kabel-tv/Bredband/IT	10 630	14 876
Förvaltningsarvode ekonomi	40 281	39 323
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 620	-
Panter och överlåtelse	3 937	6 731
Övriga externa tjänster	4 530	7 102
	<u>412 827</u>	<u>402 876</u>
Underhåll		
Tak	53 587	
Fasader		235 000
	<u>466 414</u>	<u>637 876</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	466 414	637 876

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Lokalhyra		1 800
Konsultarvode		12 000
Besiktnings- och utredningskostnader		6 250
Revisionarvode	17 500	15 625
Summa	<u>17 500</u>	<u>35 675</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
	<u>26 284</u>	<u>26 284</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	8 063 271	8 063 271
-Ombyggnad	544 105	544 105
-Mark	5 557 119	5 557 119
-Markanläggning	18 009	18 009
	14 182 504	14 182 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-584 640	-532 536
-Årets avskrivning enligt plan	-52 104	-52 104
	-636 744	-584 640
Redovisat värde vid årets slut	13 545 760	13 597 864
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 800 000	7 800 000
Mark	7 200 000	7 200 000
	15 000 000	15 000 000
Bostäder	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	314 283	314 283
	314 283	314 283
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-160 242	-140 790
-Årets avskrivning enligt plan	-19 452	-19 452
	-179 694	-160 242
Redovisat värde vid årets slut	134 589	154 041

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	69 585	71 715
Sparkonto	655 900	655 900
Summa	725 485	727 615

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek		4,84%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek		1,10%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek		1,02%	1 100 000		1 100 000
Stadshypotek		1,60%	350 000		350 000
Stadshypotek		1,87%	250 000		250 000
			3 700 000		3 700 000
Varav långfristig del			1 600 000		
Varav kortfristig del			2 100 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter	5 500 000	5 500 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Oliver Bergman
Ordförande

Oskar Kjellvard
Ledamot

Adam Avidic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.