

BRF Växthuset 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för
Brf Växthuset 3
769622-2095

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	9-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Växthuset 3 (769622-2095) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024-06-28. På stämman deltog 5 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 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-	Byte 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 19 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 19 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 föreningen amorterat 700 000 på föreningens lån. Inga väsentliga händelser i övrigt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	550	556	553	560
Resultat efter fin. poster (tkr)	-70	-62	-255	-2532
Soliditet (%)	77,6	74,2	74,2	77,7
Årsavgifter kr/kvm	767	767	767	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 754	5864	5864	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 942	6096	6096	
Räntekänslighet %	6%	8%	8%	
Energikostnad kr/kvm	428	333	336	
Sparande per kvm	2	101	81	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85%	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		-4 093 334	-61 575	10 891 188
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Balanseras i ny räkning				-61 575	61 575	
Årets resultat					-70 464	-70 465
Belopp vid årets utgång	12 833 385	2 212 712	-	-4 154 909	-70 464	10 820 723

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 154 909
Årets resultat	-70 465
Totalt	<u>-4 225 374</u>
Balanseras i ny räkning	-4 225 374
Summa	<u>-4 225 374</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	550 319	556 490
Övriga rörelseintäkter		244	914
Summa rörelseintäkter		550 563	557 404
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-481 370	-466 414
Övriga externa kostnader	4	-18 750	-17 500
Personalkostnader och arvoden	5	-	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 552	-71 556
Summa rörelsekostnader		-571 672	-581 754
Rörelseresultat		-21 109	-24 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 902	2 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 257	-39 804
Summa finansiella poster		-49 355	-37 225
Resultat efter finansiella poster		-70 464	-61 575
Resultat före skatt		-70 464	-61 575
Årets resultat		-70 464	-61 575

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 493 661	13 545 760
Inventarier, maskiner och installationer	7	115 136	134 589
Summa materiella anläggningstillgångar		13 608 797	13 680 349
Summa anläggningstillgångar		13 608 797	13 680 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 029	15 756
Övriga fordringar		232 211	225 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 244	25 303
Summa kortfristiga fordringar		271 484	266 801
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		60 174	725 485
Summa kassa och bank		60 174	725 485
Summa omsättningstillgångar		331 658	992 286
SUMMA TILLGÅNGAR		13 940 455	14 672 635

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		-4 154 909	-4 093 334
Årets resultat		-70 464	-61 575
Summa fritt eget kapital		-4 225 373	-4 154 909
Summa eget kapital		10 820 724	10 891 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	600 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		600 000	1 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 400 000	2 100 000
Leverantörsskulder		40 429	32 379
Skatteskulder		2 603	3 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 699	45 669
Summa kortfristiga skulder		2 519 731	2 181 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 940 455	14 672 635

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-21 109	-24 350
Avskrivningar	71 552	71 556
Erlagd ränta och ränteintäkter	-49 355	-37 225
	<u>1 088</u>	<u>9 981</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 088	9 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 727	-1
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	4 546	-5 341
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	8 050	-9 457
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	30 235	-18 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 646	-23 727
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	
Årets kassaflöde	-653 354	-23 727
Likvida medel vid årets början	950 521	974 248
Likvida medel vid årets slut	297 167	950 521

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

	2024	2023
Årsavgifter	465 708	465 698
Hyror	79 884	79 883
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 727	6 196
Övriga hyresintäkter	—	4 713
	<u>550 319</u>	<u>556 490</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	10 349	54 005
Städning	27 785	24 428
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	1 863
Trädgårdsskötsel	16 027	-
Reparationer	19 413	4 085
El	80 114	68 197
Uppvärmning	129 932	93 944
Vatten	60 108	47 898
Sophämtning	31 553	29 217
Försäkringspremie	14 228	1 179
Fastighetsavgift bostäder	27 710	27 013
Övriga fastighetskostnader	5 368	-
Kabel-tv/Bredband/IT	9 568	10 630
Förvaltningsarvode ekonomi	41 680	40 281
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 620
Panter och överlåtelser	3 939	3 937
Övriga externa tjänster	3 596	4 530
	<u>481 370</u>	<u>412 827</u>
Underhåll		
Tak	-	53 587
	<u>481 370</u>	<u>466 414</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	481 370	466 414

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionarvode	18 750	17 500
Summa	<u>18 750</u>	<u>17 500</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	-	20 000
Sociala kostnader	-	6 284
	-	<u>26 284</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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
	<u>14 182 504</u>	<u>14 182 504</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-636 744	-584 640
-Årets avskrivning enligt plan	-52 099	-52 104
	<u>-688 843</u>	<u>-636 744</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 493 661	13 545 760
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 800 000	7 800 000
Mark	7 200 000	7 200 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Bostäder	15 000 000	15 000 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	314 283	314 283
	<u>314 283</u>	<u>314 283</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-179 694	-160 242
-Årets avskrivning enligt plan	-19 453	-19 452
	<u>-199 147</u>	<u>-179 694</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 136	134 589

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	60 174	69 585
Sparkonto	-	655 900
Summa	60 174	725 485

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	4,04%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,10%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,52%	400 000	700 000	1 100 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,60%	350 000		350 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,87%	250 000		250 000
			3 000 000	700 000	3 700 000
Varav långfristig del			600 000		
Varav kortfristig del			2 400 000		

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

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025 - -

Oliver Bergman
Ordförande

Oskar Kjellvard
Ledamot

Adam Avidic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

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-

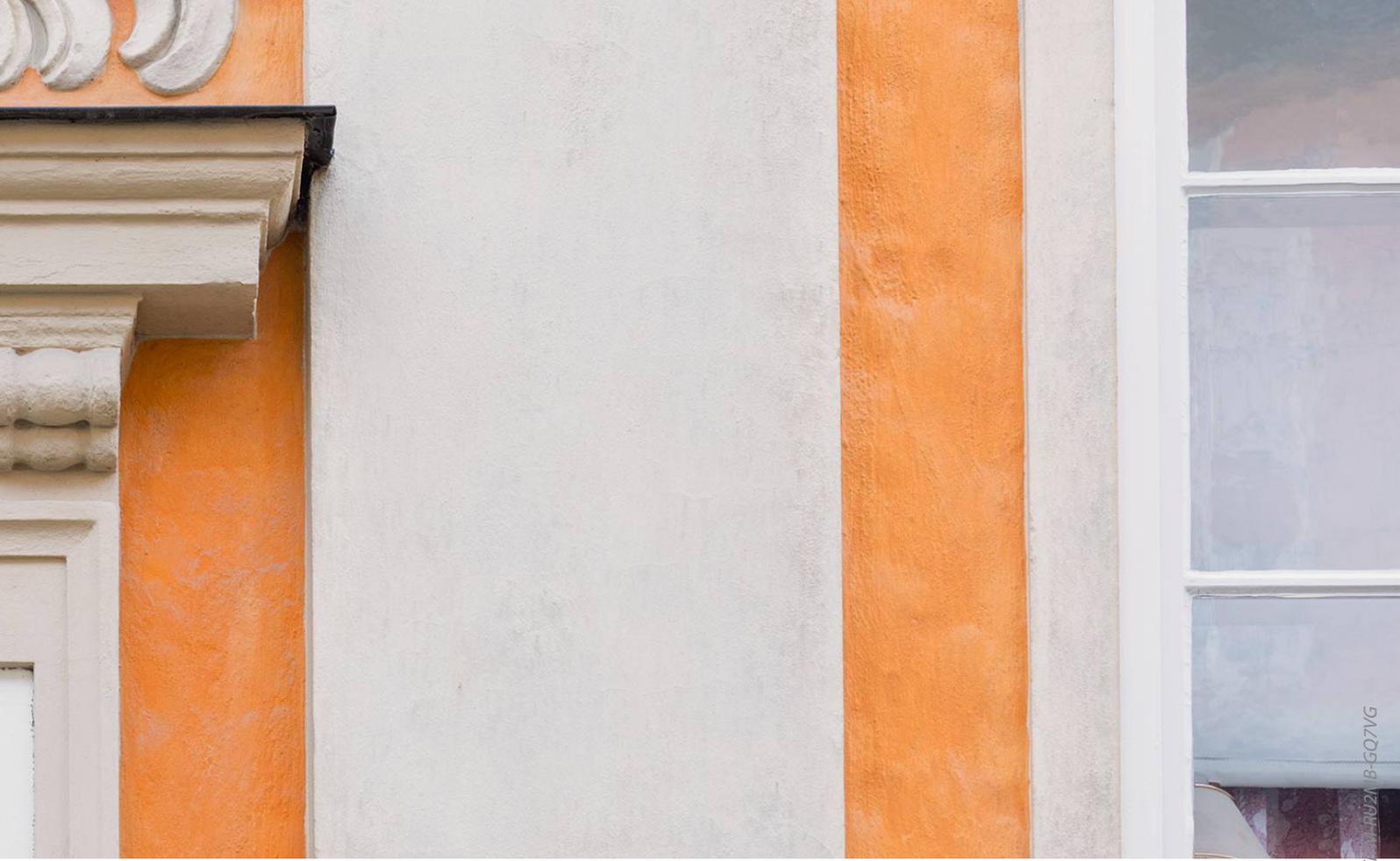
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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 biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OLIVER BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 3c2b18ab32bd8d[...]a99fd88591cba

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-20 20:13:46 UTC



ANDERS ADAM ERIK AVDIC

Styrelseledamot

Serienummer: 3ea708d82d13c1[...]d5e9d4becd919

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-21 13:40:53 UTC



Olov Oskar Kjellvard

Styrelseledamot

Serienummer: 0c382e97b87965[...]c565852846302

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-05-23 19:53:52 UTC



DANIEL JOHANSSON

Revisor

Serienummer: 249fa085f43f74[...]bffe04e4b563c

IP: 46.227.xxx.xxx

2025-05-23 21:48:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.