

Årsredovisning

BRF Växthuset 10

769632-7472

Styrelsen för BRF Växthuset 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I december 2016 förvärvade föreningen fastigheten Växthuset 10 i Stockholms kommun. Av föreningens 15 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som är uthyrd. Föreningen består av 19 medlemmar. Under räkenskapsåret har tre överlåtelse skett

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning under 2024. Inför år 2025 höjdes avgifterna med 10%.

Fastigheten

Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Inga större reparationer eller underhållsarbeten har planerats inför 2025 och inget genomfört 2024.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 protokollförda möten.

Styrelse sammansättning har varit följande:

Elin Berg	ledamot
Linn Ekroth	ledamot
Johan Almqvist	ledamot

Ann-Charlotte Lundin	suppleant
----------------------	-----------

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Årsavgifter och hyror	861	853	809	770
Resultat efter finansiella poster	-168	-51	98	-88
Soliditet %	69	69	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 069	1 069	983	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 982	15 138	15 294	
Sparande (kr) per kvadratmeter	76	266	508	
Räntekänslighet %	16	16	18	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	351	312	301	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	16 903	17 079	17 255	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68	69	66	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har nyligen (April 2025) höjt avgifterna för lägenheterna med 10 % samt hyran för lokalen i källaren med 10 %, detta förväntas vara tillräckligt för att finansiera behovet av att göra vissa nödvändiga återinvesteringar i fastigheten. Då det finns ett stort behov av flertalet återinvesteringar i fastigheten utesluts inte att det eventuellt kan behöva finansieras med ökad belåning, vilket i sin tur kommer leda till ytterligare avgiftshöjningar.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 683 942	62 575	-1 058 253	-51 089	20 637 175
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-51 089	51 089	0
Förändring av yttre fond		13 000	-13 000		0
Årets resultat				-168 175	-168 175
Belopp vid årets utgång	21 683 942	75 575	-1 122 342	-168 175	20 469 000

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 122 342
Årets resultat	-168 175
<i>Summa</i>	<i>-1 290 517</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	13 000
Balanseras i ny räkning	-1 303 517
<i>Summa</i>	<i>-1 290 517</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter		596 496	583 656
Hysesintäkter		264 650	269 657
Summa nettoomsättning		861 146	853 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-392 181	-344 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-215 000	-215 000
Summa rörelsekostnader		-607 181	-559 535
Rörelseresultat		253 965	293 778
Finansiella poster			
Räntekostnader		-422 140	-344 867
Summa finansiella poster		-422 140	-344 867
Resultat efter finansiella poster		-168 175	-51 089
Resultat före skatt		-168 175	-51 089
Årets resultat		-168 175	-51 089

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 396 000	29 611 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 396 000	29 611 000
Summa anläggningstillgångar		29 396 000	29 611 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		256	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 388	26 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 644	27 114
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		451 866	508 932
<i>Summa kassa och bank</i>		451 866	508 932
Summa omsättningstillgångar		480 510	536 046
SUMMA TILLGÅNGAR		29 876 510	30 147 046

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 683 942	21 683 942
Fond för yttre underhåll		75 575	62 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 759 517</i>	<i>21 746 517</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 122 342	-1 058 253
Årets resultat		-168 175	-51 089
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 290 517</i>	<i>-1 109 342</i>
Summa eget kapital		20 469 000	20 637 175
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 558 234	4 254 234
Summa långfristiga skulder		1 558 234	4 254 234
Kortfristiga skulder			
	6		
Kortfristig del av långfristiga skulder		7 670 821	5 070 821
Förskott på hyror/avgifter		52 160	62 213
Leverantörsskulder		49 002	48 221
Aktuella skatteskulder		62 085	60 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 208	13 962
Summa kortfristiga skulder		7 849 276	5 255 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 876 510	30 147 046

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	253 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	215 000
Räntekostnader	-422 140
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>46 825</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 583
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten **38 934**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -96 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-96 000**

Årets kassaflöde **-57 066**

Likvida medel vid årets början **508 932**

Likvida medel vid årets slut **451 866**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Intäktsredovisning, fordringar och skulder

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-583 656	-583 656
	Parkeringsavgifter	-120 650	-125 657
	Hysesintäkter lokaler	-144 000	-144 000
	Vidare fakturering	-12 840	-
	Summa	-861 146	-853 313

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	28 750	24 596
	Värme	136 979	127 317
	Vatten och avlopp	50 599	40 509
	Renhållning	18 899	19 123
	Fastighetservice	15 660	15 015
	Reparationer och underhåll	23 125	7 002
	Fastighetsskatt/avgift	31 350	31 185
	Försäkring	16 472	13 292
	TV/Bredband	12 713	11 065
	Revisionskostnader	18 769	18 945
	Redovisningstjänster	38 066	33 060
	Övriga kostnader	800	3 426
		392 182	344 535

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter/komponenter. Komponentutbyte sker.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 104 072	19 104 072
Utgående anskaffningsvärden	19 104 072	19 104 072
Ingående avskrivningar	-1 332 072	-1 117 072
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående avskrivningar	-1 547 072	-1 332 072
Ingående anskaffningsvärden mark	11 839 000	11 839 000
Utgående anskaffningsvärde	11 839 000	11 839 000
Redovisat värde	29 396 000	29 611 000
Taxeringsvärden	13 090 000	13 090 000

Boytan utgör 546 kvm. en lokaler för uthyrning finns om 70 kvm. Byggår 1942.

Not 6 Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 703 410	2 703 410
SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 271 411	2 367 411
SEB, 4,12% i ränta. Förfaller 2026-01-28	1 558 234	1 558 234
SEB, 3,35% i ränta. Förfaller 2025-03-28	800 000	800 000
SEB, 3,35% i ränta. Förfaller 2025-03-28	1 896 000	1 896 000
	9 229 055	9 325 055

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum. Löpande amortering sker med 96 000kr per år.

Not 7 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar, SEB	9 661 055	9 661 055
Summa ställda säkerheter	9 661 055	9 661 055

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg 2025. 05. 23



Elin Berg



Johan Almqvist



Linn Ekroth

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2025



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Växthuset 10

Org.nr 769632-7472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 stadgar

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

den 26 maj 2025


Per Lindblom

Auktoriserad revisor