

# Årsredovisning

---

## *BRF Växthuset 10*

769632-7472

Styrelsen för BRF Växthuset 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

## 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 två överlåtelse skett.

#### Avgifter

Inför 2023 planerades en höjning med 10 %.

#### Fastigheten

Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

#### 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 7 protokollförda möten.

Styrelse sammansättning har varit följande:

Einar Lönn	ledamot
Elin Berg	ledamot
Johan Almqvist	ledamot
Ann-Charlotte Lundin	suppleant
Mats Sjöstrand	suppleant

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	809	770	688	509
Resultat efter finansiella poster	98	-88	-185	-280
Soliditet %	68	68	68	68

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 683 942	39 575	-1 044 545	-88 411	20 590 561
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-88 411	88 411	0
Förändring av yttre fond		10 000	-10 000		0
Årets resultat				97 703	97 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 683 942</b>	<b>49 575</b>	<b>-1 142 956</b>	<b>97 703</b>	<b>20 688 264</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 142 956
Årets resultat	97 703
<i>Summa</i>	<i>-1 045 253</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	13 000
Balanseras i ny räkning	-1 058 253
<i>Summa</i>	<i>-1 045 253</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		539 560	524 841
Hysesintäkter		269 550	245 152
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>809 110</b>	<b>769 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-378 183	-438 147
Personalkostnader	3	-22 305	-30 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-215 000	-215 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-615 488</b>	<b>-684 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 622</b>	<b>85 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-95 919	-174 376
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 919</b>	<b>-174 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 703</b>	<b>-88 411</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>97 703</b>	<b>-88 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97 703</b>	<b>-88 411</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 826 000	30 041 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 826 000	30 041 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 826 000</b>	<b>30 041 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 505	39 178
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 546	39 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	439 164	193 331
<i>Summa kassa och bank</i>		439 164	193 331
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>454 710</b>	<b>232 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 280 710</b>	<b>30 273 575</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	21 683 942	21 683 942
Fond för yttre underhåll	49 575	39 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 733 517</i>	<i>21 723 517</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 142 956	-1 044 545
Årets resultat	97 703	-88 411
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 045 253</i>	<i>-1 132 956</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 688 264</b>	<b>20 590 561</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">7</span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 166 821	2 696 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 166 821</b>	<b>2 696 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 254 234	6 821 055
Förskott på hyror/avgifter	67 161	44 641
Leverantörsskulder	33 969	45 212
Aktuella skatteskulder	56 380	53 390
Övriga skulder	–	9 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 881	13 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 425 625</b>	<b>6 987 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 280 710</b>	<b>30 273 575</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3.

##### **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	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Elkostnader	32 384	24 239
	Värme	118 268	124 938
	Vatten och avlopp	34 459	30 512
	Renhållning	49 719	55 605
	Städning	9 205	21 239
	Fastighetsservice	–	20 089
	Reparationer och underhåll	23 654	55 241
	Fastighetsskatt/avgift	29 685	27 475
	Försäkring	16 873	16 575
	TV/Bredband	14 852	18 601
	Revisionskostnader	16 481	15 323
	Redovisningstjänster	31 803	26 910
	Övriga kostnader	800	1 400
		<b>378 183</b>	<b>438 147</b>

Not 3	Arvoden	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	16 972	23 499
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>16 972</i>	<i>23 499</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	5 333	7 382
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>22 305</i>	<i>30 881</i>



**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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 104 072	19 104 072
Utgående anskaffningsvärden	19 104 072	19 104 072
Ingående avskrivningar	-902 072	-687 072
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående avskrivningar	-1 117 072	-902 072
Ingående anskaffningsvärden mark	11 839 000	11 839 000
Utgående anskaffningsvärde	11 839 000	11 839 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>29 826 000</b>	<b>30 041 000</b>
Taxeringsvärden	13 090 000	11 726 000

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

**Not 6 Likviditetsprognos**

	2022	2021
Pengar in		
Avgifter och hyror	809 110	769 993
Pengar ut		
Driftskostnader	-378 183	-438 147
Räntekostnader	-95 919	-174 377
Amorteringar	-96 000	-96 000
.		
Likviditetsförändring	239 008	61 469
.		
Bankmedel ingående balans	193 331	171 047
Bankmedel utgående balans	439 164	193 331



Not 7	Upptagna lån	2022-12-31	2021-12-31
	SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 703 410	2 703 410
	SEB, 4,52% i ränta. Förfaller 2024-12-28	2 463 411	2 559 411
	SEB, 0,63% i ränta. Förfaller 2023-01-28	1 558 234	1 558 234
	SEB, 1,89% i ränta. Förfaller 2023-12-28	800 000	800 000
	SEB, 1,89% i ränta. Förfaller 2023-12-28	1 896 000	1 896 000
		<b>9 421 055</b>	<b>9 517 055</b>

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 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar, SEB	9 661 055	9 661 055
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 661 055</b>	<b>9 661 055</b>

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg 22/5-23



Elin Berg



Einar Lönn



Johan Almqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2023



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23 maj 2023

Per Lindblom

Auktoriserad revisor