



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Växthuset i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växthuset i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 4-11	1973-05-03	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Energideklaration har upprättats under 2019.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2021 och godkändes under 2022 efter kompletterande åtgärder. Nästa OVK ska utföras hösten 2024.

IDCC har utfört radonmätning i samtliga hus under 2015. Resultaten är godkända och inrapporterade till Skövde Kommun.

Besiktning av tak genomförs årligen av MB Tak.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lokaler (hyresrätt)	314
99	garageplatser	1 485
118	p-platser varav 8 med laddstation för elbil	0
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 294

Totalt 436 objekt

14 093

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 r o kokvrå, 42 st 2 rok, 30 st r o kokvrå, 60 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok.

I föreningen finns även 1 övernattningsrum för gäster.

Föreningens 8 bostadshus med tillsammans 22 trapphus har adresserna Lundenvägen 29-43.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Javen	Ordförande	2019-12-03
Inger Höglund	Ledamot	2010-04-27
Eivor Larsson	Ledamot	2016-04-26
Pekka Ritvanen	Ledamot	2023-07-05
Ragnhild Bertilsson	Ledamot	2010-04-27
Joakim Gustafsson	Ledamot	2019-12-03
Anna Mourão	Ledamot	2023-07-05
Linda Hanna	Ledamot	2022-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Javén, Anna Mouraõu och Joakim Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Höglund, Eivor Larsson, Ragnhild Bertilsson och Thomas Javen.

Revisorer har varit: Berit Rohdin med Ulla Lantz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Nordgren (sammankallande), Bengt-Åke Svensson samt Frank Rohdin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 25 medlemmar, varav 23 röstberättigade medlemmar (1 röst per lägenhet). Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23 då andra beslutet om antagande av nya stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsens stadgeenliga besiktning ägde rum 2023-08-27. Besiktning av garagen ägde rum 2023-09-04.

Statuskontroll av lägenheter i samband med ägarbyte har påbörjats.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 127 828 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2023 slutamorterades två av lånen på tillsammans 7 380 000 kr. Under 2024 ska ett av föreningens lån villkorsändras.

Under 2023 har föreningen utfört följande underhåll:

- Ommålning brun träpanel på containerhuset och garage. Skadade trädetaljer har bytts ut.
- Plattsatta gångar har asfalterats.
- Vid grillplatsen: ny asfalterad gång, ny cementring och belysning vid blomplanteringen.
- En tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan.

Mindre åtgärder:

- Takfläktar har setts över. Två nya har monterats. Utbytta fläktar renoveras och återanvänds.
- Golvbrunnar - fortsatt byte vid badrumsrenovering.
- Planteringar - Melldala fortsätter sköta blommorna
- Utemöbler - befintliga soffor och bord samt rutschkanan har oljats resp. målats.
- Belysning vid lilla granen.
- Träningslokalen - ses över och åtgärdas vid behov.
- Utemiljö - Gräset har ej klippts på kullen bakom 37:an. Blomsteräng.
- Filmning av avloppsstammar i två entréer. Detta för att få underlag för behov av relining framöver.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Installation av laddstolpar för elbilsladdning
2019	Fönsterbyte
2015-2021	Lagning av fasadhörn och sprickor i fasaden
2012	Byte av samtliga lägenhets-, entré-, förråds- och källardörrar
2011	Byte av ventilationsaggregat
2008	Byte av takpapp
2005	Kulvertbyte

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder under 2024:

- Byte av minst 4 rök luckor. Vid besiktning konstaterades bristande funktion hos några av dem. Viktigt att alla fungerar om vi skulle behöva vädra ut i ett trapphus.
- Åtgärda mindre brister i skyddsrummen. Lite påpekanden vid besiktning.
- Taket i K4 behöver ses över. Mindre läcka.
- Påbörja projektering av relining. Beslut tas under våren.
- Enligt vår underhållsplan bör vi byta del av kulvert. Oklart om det blir under 2024.
- Ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs under hösten.
- Tvättmaskinerna i K4 byts ut allteftersom de går sönder och inte är ekonomiskt vettiga att laga.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204, varav 203 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 25 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210, varav 209 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	301	225	223	281	241
Skuldsättning, kr/kvm	719	1 273	1 306	1 414	1 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	824	1 459	1 497	1 621	1 698
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	221	204	145	124	130
Årsavgifter, kr/kvm	859	767	751	737	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	810	695	679	665	662
Nettoomsättning, tkr	10 964	9 790	9 571	9 375	9 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 870	1 416	1 570	1 619	1 599
Soliditet, %	57	39	37	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 045 400	0	0	1 045 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 064 966	0	497 303	2 562 269
S:a bundet eget kapital, kr	3 110 366	0	497 303	3 607 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 880 324	1 416 215	-497 303	9 799 236
Årets resultat, kr	1 416 215	-1 416 215	2 870 150	2 870 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 296 539	0	2 372 847	12 669 386
S:a eget kapital, kr	13 406 905	0	2 870 150	16 277 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 952 000 kr och ianspråktagande har skett med 454 697 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 296 539
Årets resultat, kr	2 870 150
Reservation till underhållsfond, kr	-952 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	454 697
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 669 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 669 386

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 963 618	9 790 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	445 328	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 408 946	9 790 446
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 123 645	-5 521 602
Underhåll enligt plan	Not 5	-454 697	-844 845
Övriga externa kostnader	Not 6	-713 951	-664 155
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 151	-156 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-911 572	-911 572
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 385 016	-8 098 766
RÖRELSERESULTAT		3 023 930	1 691 680
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		142 163	27 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 942	-302 583
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-153 779	-275 465
ÅRETS RESULTAT		2 870 150	1 416 215

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		2 870 150	1 416 215
Reservering till fond för yttre underhåll		-952 000	-824 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		454 697	844 845
Överföring till balanserat resultat		2 372 847	1 437 060

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 652 868	24 564 440
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 652 868	24 564 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 653 368	24 564 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		55 630	20 922
Kundfordringar		0	5 138
Avräkningskonto HSB		1 933 817	2 653 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	31 433	22 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	320 083	241 273
Summa kortfristiga fordringar		2 340 963	2 942 462
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 800 000	6 700 000
Summa kortfristiga placeringar		2 800 000	6 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 170	3 090
Summa kassa och bank		3 170	3 090
Summa omsättningstillgångar		5 144 133	9 645 551
SUMMA TILLGÅNGAR		28 797 501	34 210 492

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 045 400	1 045 400
Fond för yttre underhåll		2 562 269	2 064 966
Summa bundet eget kapital		3 607 669	3 110 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 799 236	8 880 324
Årets resultat		2 870 150	1 416 215
Summa fritt eget kapital		12 669 386	10 296 539
Summa eget kapital		16 277 055	13 406 905
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 340 000	10 127 828
Summa långfristiga skulder		7 340 000	10 127 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 787 828	7 807 472
Medlemmarnas inre fond	Not 17	333 923	350 318
Leverantörsskulder		684 982	445 096
Aktuell skatteskuld	Not 18	18 148	24 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	49 966	31 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 305 597	2 016 916
Summa kortfristiga skulder		5 180 445	10 675 758
Summa skulder		12 520 445	20 803 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 797 501	34 210 492

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 023 930	1 691 680
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	911 572	911 572
	<u>3 935 502</u>	<u>2 603 253</u>
Erhållen ränta	142 163	27 118
Erlagd ränta	-295 942	-302 583
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 781 723</u>	<u>2 327 787</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 695	31 927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-475 669	706 575
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 188 358</u>	<u>3 066 290</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	224 675
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>224 675</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 807 472	-467 472
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-7 807 472</u>	<u>-467 472</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 619 114	2 823 493
Likvida medel vid årets början	9 356 100	6 532 608
Likvida medel vid årets slut	4 736 987	9 356 100
	<u>-4 619 114</u>	<u>2 823 493</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 339 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 851 856	9 121 908
Hysesintäkt lokaler	34 981	34 980
Hysesintäkt garage och bilplatser	271 980	269 880
Årsavgift el	707 036	306 009
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	46 179	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 087	5 238
Övriga intäkter och ersättningar	32 499	52 432
	10 963 618	9 790 446
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	35 414	0
Bidrag, elstöd	409 914	0
	445 328	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-328 951	-158 650
El	-1 808 910	-1 630 498
Uppvärmning	-937 489	-886 769
Vatten	-365 098	-360 749
Renhållning	-163 373	-144 096
TV, bredband, iptelefoni	-75 424	-74 907
Serviceavtal	-229 099	-181 739
Förvaltningskostnader	-1 654 003	-1 573 928
Försäkringar	-176 094	-160 087
Fastighetsskatt	-313 663	-301 273
Övriga driftskostnader	-71 540	-48 906
	-6 123 645	-5 521 602
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-454 697	-844 845
	-454 697	-844 845
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 200	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-533 902	-508 565
Föreningsverksamhet	-10 646	-43 236
Kontorsutrustning och -material	-1 748	-857
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 409	-7 274
Konsulter	-47 520	-2 225
Förbrukningsinventarier	-514	0
Medlemsavgifter HSB	-80 975	-77 781
Stämma och styrelse	-11 037	-7 436
Kundförluster m m	0	-31
	-713 951	-664 155
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-112 193	-102 072
Övriga arvoden	-28 638	-19 098
Revisionsarvode	-7 430	-6 820
Sociala avgifter	-32 140	-28 602
Utbildning	-750	0
	-181 151	-156 592
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-911 572	-911 572
	-911 572	-911 572

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 936 684	41 637 984
Omklassificering	0	298 700
Ingående anskaffningsvärde mark	1 300 391	1 300 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 237 075	43 237 075

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 672 635	-17 761 062
Årets avskrivningar byggnader	-911 572	-911 572
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 584 207	-18 672 635

Utgående redovisat värde**23 652 868 24 564 440**

Redovisade värden byggnader

22 352 477 23 264 049

Redovisade värden mark

1 300 391 1 300 391

Fastighetsbeteckning: Växthuset 4-11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	105 000 000	46 000 000	151 000 000	151 000 000
Lokaler		1 082 000	2 159 000	3 241 000	3 241 000
		106 082 000	48 159 000	154 241 000	154 241 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 901 200	23 901 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	23 901 200	23 901 200

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 080 821	1 080 821
Utgående anskaffningsvärden	1 080 821	1 080 821
Ingående avskrivningar	-1 080 821	-1 080 821
Utgående avskrivningar	-1 080 821	-1 080 821

Avskrivning har gjorts enligt linjär metod under femton år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	21 689	22 118
Övriga kortfristiga fordringar	9 744	0
	31 433	22 118

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	320 083	241 273
	320 083	241 273

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-05	1 800 000	6 700 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	1 000 000	0
			2 800 000	6 700 000

Not 15 BANK

Swedbank			3 170	3 090
			3 170	3 090

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,96%	2026-04-30	2 640 000	80 000
Stadshypotek AB	0,99%	2024-07-30	2 547 828	27 472
Stadshypotek AB	2,83%	2030-03-30	2 640 000	80 000
Stadshypotek AB	2,93%	2027-03-30	2 300 000	80 000
			10 127 828	267 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 340 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 547 828

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 787 828**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 069 888

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 790 468

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			350 318	353 292
Uttag			-16 395	-2 973
			333 923	350 318

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			18 148	24 515
			18 148	24 515

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt			19 100	15 279
Arbetsgivaravgifter			14 538	12 127
Övriga kortfristiga skulder			16 328	4 035
			49 966	31 441

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	30 896	42 617
Förutbetalda årsavgifter och hyror	921 635	930 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 066	1 043 764
	1 305 597	2 016 916

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Javén

.....
Eivor Larsson

.....
Inger Höglund

.....
Anna Mourão

.....
Joakim Gustafsson

.....
Ragnhild Bertilsson

.....
Linda Hanna

.....
Pekka Ritvanen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Berit Rohdin
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde, org.nr. 766600-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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 bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS JAVEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:14:12



JOAKIM GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 23:13:30



RAGNHILD BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 19:35:49



ANNA MOURÃO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:32:38



EIVOR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 17:52:10



INGER HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:56:07



LINDA HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:59:13



PEKKA RITVANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:18:53



BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:36:50



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:15:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Växthuset i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERIT ROHDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:35:16



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:15:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.