

Årsredovisning
för
Brf Växthuset 19-21

769612-3947

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Växthuset 19-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-09-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-06-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tobias Lindqvist	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Ulf Thranberg	ordinarie styrelseledamot, sekreterare
Niclas Thunberg	ordinarie styrelseledamot
Gustav Karlbrink	styrelseuppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Måns Thörnvik	ordinarie styrelseledamot, ordförande
Andrea Heggemann	ordinarie styrelseledamot, sekreterare
Victor Wennerström	ordinarie styrelseledamot
Gustav Karlbrink	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 18 protokollförda styrelsemöten under året.

Extra stämma hölls 2018-11-28 med anledning av information angående ombyggnation av fönster och parkering samt motioner gällande försäljning av föreningsyta och tider för tvättstuga.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Chris Carlsson, BDO Göteborg AB

ordinarie revisor

Valberedning

Ulf Thranberg

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stenbiten 7 och Stenbiten 8 i Mölndal, med adresserna Prytzgatan 19 och Prytzgatan 21.

Byggnaden omfattar ett flerbostadshus i två våningar med 12 lägenheter med en sammanlagd bostadsarea om 580 m². Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	4
2 rok	6
3 rok	2

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2018.

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2019.

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2018	2017
Ingående kassasaldo	1 254 930	1 121 820
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	567 603	539 034
Förändring kortfristiga fordringar	3 472	2 741
Förändring kortfristiga skulder	0	3 818
	571 075	545 593
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	376 185	318 441
Räntekostnader/finansiella kostnader	75 090	86 047
Anskaffning anläggningstillgångar	0	7 995
Förändring kortfristiga skulder	36 219	0
	487 494	412 483
Årets kassaförändring	83 581	133 110
Utgående kassasaldo	1 338 511	1 254 930

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är indexreglerad och för 2018 utgjorde den 1.337 kr per bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandinspektion är utförd och åtgärder har påbörjats och kommer fortsättas under 2019.
Införts skyddsronnd var tredje månad.

Byte av fönster kommer ske i mitten av 2019, vilket är föreslaget som prioriterad åtgärd i underhållsplanen och beslutat av föreningen på extrastämma under 2017.

Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 17 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.
Föreningen har beviljat en andrahandsuthyrning under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	568	539	442	416
Resultat efter finansiella poster tkr	-191	-172	-305	-227
Soliditet (%)	58,95	59,40	59,96	66,47
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr vid verksamhetsårets utgång	904	874	753	685
Lån/m ² bostadsyta kr	8 620	8 620	8 620	6 724
Skuldränta (%)	1,47	1,67	1,42	1,93
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	164	156	177	147
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	41	55	33	37

Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har finansieras med eget kapital.
Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 762 325	185 961	164 080	-1 398 433	-172 462	7 541 471
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-272 462	172 462	0
Årets resultat					-190 680	-190 680
Belopp vid årets utgång	8 762 325	185 961	264 080	-1 670 895	-190 680	7 350 791

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 670 895
årets förlust	-190 680
	-1 861 575

behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	100 000
i ny räkning överföres	-1 961 575
	-1 861 575

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	567 603	539 034
Summa rörelseintäkter		567 603	539 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-163 576	-105 458
Driftskostnader	4	-159 850	-157 119
Förvaltningskostnader	5	-52 759	-55 864
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar		-307 008	-307 008
Summa rörelsekostnader		-683 193	-625 449
Rörelseresultat		-115 590	-86 415
Finansiella poster			
Räntekostnader		-75 090	-86 047
Summa finansiella poster		-75 090	-86 047
Resultat efter finansiella poster		-190 680	-172 462
Resultat före skatt		-190 680	-172 462
Årets resultat		-190 680	-172 462

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 810 978	11 097 325
Maskiner och inventarier	8	4 797	11 236
Fastighetsinstallationer	9	301 604	315 826
Summa materiella anläggningstillgångar		11 117 379	11 424 387
Summa anläggningstillgångar		11 117 379	11 424 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 820	6 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 923	9 468
Summa kortfristiga fordringar		12 743	16 214
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 338 512	1 254 931
Summa kassa och bank		1 338 512	1 254 931
Summa omsättningstillgångar		1 351 255	1 271 145
SUMMA TILLGÅNGAR		12 468 634	12 695 532

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 762 325	8 762 325
Upplåtelseavgifter		185 961	185 961
Underhållsfond		264 080	164 080
Summa bundet eget kapital		9 212 366	9 112 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 670 895	-1 398 434
Årets resultat		-190 680	-172 462
Summa fritt eget kapital		-1 861 575	-1 570 896
Summa eget kapital		7 350 791	7 541 470
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 323	38 396
Skatteskulder		16 044	15 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	81 476	99 886
Summa kortfristiga skulder		117 843	154 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 468 634	12 695 532

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning har gjorts enligt komponentavskrivning på komponenternas bedömda genomsnittliga livslängd 32 år.

Markanläggningarna	2%	(50 år)
Fastighetsinventarier	2-10%	(10-50 år)
Inventarier	20%	(5 år)

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	524 142	507 046
Hyresintäkter parkering och garage	43 461	31 988
	567 603	539 034

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsbeskattning	16 044	15 780
Fastighetsförsäkring	14 410	13 529
Reparationer fastighet	48 292	43 649
Underhåll fastighet	84 830	32 500
	163 576	105 458

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	13 053	12 338
Uppvärmning	95 286	90 406
Vatten och avlopp	23 691	31 916
Avfallshantering	13 767	7 602
Kabel-TV	14 053	14 857
	159 850	157 119

Not 5 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	9 754	13 891
Ekonomisk förvaltning	29 172	36 824
Konsultarvoden	10 625	0
Administrativa kostnader	3 208	5 149
	52 759	55 864

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 526 300	12 526 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 526 300	12 526 300
Ingående avskrivningar	-1 428 975	-1 142 628
Årets avskrivningar	-286 347	-286 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 715 322	-1 428 975
Utgående redovisat värde	10 810 978	11 097 325
Taxeringsvärden byggnader	4 557 000	4 557 000
Taxeringsvärden mark	2 400 000	2 400 000
	6 957 000	6 957 000
Bokfört värde byggnader	7 451 278	7 737 625
Bokfört värde mark	3 359 700	3 359 700
	10 810 978	11 097 325

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 195	24 200
Inköp	0	7 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 195	32 195
Ingående avskrivningar	-20 959	-14 520
Årets avskrivningar	-6 439	-6 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 398	-20 959
Utgående redovisat värde	4 797	11 236

Not 9 Fastighetsinstallationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 492	358 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 492	358 492
Ingående avskrivningar	-42 666	-28 444
Årets avskrivningar	-14 222	-14 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 888	-42 666
Utgående redovisat värde	301 604	315 826

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB BoLån	1,20	2020-07-28	1 500 000	1 500 000
SEB BoLån	1,35	2020-02-28	900 000	900 000
SEB BoLån	1,73	2021-01-28	1 500 000	1 500 000
SEB BoLån	2,00	2022-09-28	1 100 000	1 100 000
			5 000 000	5 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Lån som förfaller till betalning efter 5 år			5 000 000	

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 730 000	5 730 000
	5 730 000	5 730 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 904	1 775
Förskottsbetalda avgifter och hyror	41 676	46 706
Upplupen el	1 126	1 242
Upplupen värme	12 174	11 553
Revisionsarvode	12 000	12 700
Förvaltningsarvode	12 596	25 910
	81 476	99 886

Mölndal den ¹¹ maj 2019
_{jun}



Måns Thörnvik



Andrea Heggemann



Victor Wennerström

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/6 2019



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor
BDO Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Växthuset 19-21

Org.nr. 769612-3947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthuset 19-21 för år 2018.

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 31 december 2018 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.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Växthuset 19-21 för år 2018 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 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.

Göteborg den 17 juni 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor