



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄXTHUSET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-3525



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Växthuset i Skövde

Org nr 766600-3525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 44:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar, version 5.

Energideklaration har upprättats under 2019.

Ombyggnad av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes under 2012.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utfördes under 2018 med godkänt resultat.

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.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg. *RL*

Föreningens fastigheter Växthuset 4-11 färdigställdes år 1975 till en sammanlagd produktionskostnad av 15 989 634 kr. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 22 trapphus med adresserna Lundenvägen 29-43. Den totala bostadsytan uppgår till 12 294 m². Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 r o kokvrå	18
2	42
2 r o kokvrå	30
3	60
4	24
5	3
Totalt	177

I föreningen finns 99 st garage och 115 st bilplatser samt 1 övernattningsrum för gäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2019-05-13.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ett flertal sprickor i fasaderna hus 29-35 har åtgärdats av Mid-skogs Takstolar och Bygg AB	614 521 kr
Renovering av lekplatsen (gemensam med brf Lunden)	378 313 kr
Målning och tapetsering av sammanträdesrummet och pentryt	38 939 kr
Totalt	1 031 773 kr

Under första halvan av 2019 byttes samtliga fönster i föreningens hus. Arbetet utfördes av företaget Dalkarlarna med Forsviks Fönstermontage som underentreprenör. I samband med projekteringen av fönsterbytet upptäcktes asbest i fogar vid fönster i hus 29-33. Företaget Flex Sanering skötte asbestsaneringen i samband med fönsterbytet. Total kostnad för fönsterbyte och asbestsanering uppgick till 10 691 082 kr, vilket har aktiverats för avskrivning.

Under våren 2019 installerade Lorentzons Styr utrustning för energioptimering / värmeåtervinning i samtliga 8 hus (värmepumpar och ackumulatortankar – källaren 39:an) vilket förhoppningsvis kommer att minsta vår energikostnad. Kostnaden för utrustningen uppgick till 4 241 739 kr, vilket har aktiverats för avskrivning.

Följande mindre åtgärder har utförts under 2019;

Träd: Trädbeskrning har gjorts och några träd har tagits ner. Några nya träd har planterats samt en ny liten gran.

Byte golvbrunnar: Fortsatt byte vid badrumsrenovering 

Hängrännor: Hängrännorna över balkongerna har rensats.

Markarbete: I samband med fönsterrenoveringen blev det lite skador på gräsmattorna etc. Företaget Schaktt teknik i Tidaholm rättade till detta före sommaren.

Planteringar: Melldala Trädgård har fortsatt att komplettera växter i rabatterna och skött blommorna.

Träningslokalen: Ny crosstrainer har införskaffats.

Vid större arbeten: När föreningen ska låta göra något ”större” arbete anlitas personal på HSB-kontoret för att göra offertförfrågan, ritningar, bygglov, entreprenadhandlingar etc. Detta för att det ska bli rätt gjort.

Styrelsens stadgeenliga besiktning ägde rum 2019-09-09. Inga större anmärkningar noterades.

Under 2020 planerar styrelsen att utföra följande underhåll/åtgärder:

- Lagning av sprickor i fasaderna kommer att fortsätta
- Grillplatsen kommer att ses över
- Fler förråd kommer att iordningställas i källaren 39:an

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 713,19 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 878 247 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2019 tog föreningen upp 3 nya lån om 3 000 000 kr vardera för att finansiera fönsterbytet. Under hösten slutamorterades ett litet lån på 1 570 880 kr. Två av föreningens lån kommer att villkorsändras under 2020.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Skövde Kommun avseende fjärrvärmeleverans
- Telenor avseende bredband
- Skaraborgs Klimatservice avseende service av ventilation
- Securitas avseende parkeringsövervakning och upplåsningsjour
- HSB Nordvästra Götaland avseende administration av hushållsel fr o m 2019-02-01.
- Schneider Electric avseende serviceavtal för undercentralen
- Sportgymbutiken avseende service av träningsutrustning
- HSB Nordvästra Götaland avseende energibesparing
- Vadsbolarm avseende service av låssystemet för tvättstuga och källardörrar

- Lorentzons Styr avseende driftavtal för värmeåtervinning fr o m 2020-04-01
- MB-TAK avseende tillsyn och besiktning av våra tak

Övrigt

Insamling av matavfall, bruna tunnor, påbörjades under våren.

Under året har det stått mycket cyklar i cykelställen. Under hösten har rensning av ej använda cyklar gjorts.

De boende ansvarar själva för skötseln av staket kring uteplatserna – oljning och eventuella reparationer.

Föreningens ordförande ansvarar för att aktuell information till de boende anslås i anslagstav-lorna i trapphusen.

Nya parkeringstillstånd (4 st per lgh) kvitterades ut under våren och gäller till 30/6 2020. För-lorat parkeringstillstånd kostar 500 kr. Securitas tittar till våra parkeringar 1 ggr/dag.

Från 1/7 2016 tar föreningen ut avgift vid andrahandsuthyrning (10% av prisbasbeloppet / år).

Hushållsel: De boende har debiterats med 1,01 kr/förbrukad kWh.

Sedan mars 2017 har föreningen en hemsida: www.hsb.se/nvg/vaxthuset. Föreningen finns även som en grupp på Facebook – ”brf Växthuset”.

Andelsägande är numera tillåtet under förutsättning att den som bor i lägenheten står för en viss del. Detta gynnar yngre.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 210 medlemmar (209 föregående år) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 24 st lägenhetsöverlåtelse skett. Året innan skedde 28 st lägenhetsöverlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 14 maj 2019. Extra föreningsstämma hölls den 2 december 2019, då ny ordförande valdes.

Styrelsen

Sebastian Eriksson	ordförande och ledamot t o m 2019-12-02
Ragnhild Bertilsson	vice ordförande
Inger Höglund	sekreterare
Irene Windeståhl	ledamot
Eivor Larsson	ledamot
Thomas Javén	ledamot, fr o m 2019-12-02 ny ordförande
Albin Löfvall	ledamot
Joakim Gustafsson	ledamot fr o m 2019-12-02
Rune Bergsten	ledamot, utsedd av HSB NVG 

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thomas Javén, Albin Löfvall och Joakim Gustafsson. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden jämfört med 12 st föregående år.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sebastian Eriksson t o m 2019-12-02, Thomas Javén fr o m 2019-12-02, Inger Höglund, Ragnhild Bertilsson och Jan-Erik Björnankar, två i förening.

Vicevärd

Jan-Erik Björnankar har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Berit Rohdin med Emma Johansson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inger Höglund med Sebastian Eriksson t o m 2019-12-02, Thomas Javén fr o m 2019-12-02, som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Jan-Erik Björnankar (ordförande), Annika Nordgren och Frank Rohdin.

Miljö/brandskydd

Eivor Larsson har varit miljösamordnare, Thomas Javén har varit brandskyddsansvarig t o m 2019-12-02, Albin Löfvall fr o m 2019-12-02 och Sebastian Eriksson har varit underhållsplansansvarig t o m 2019-12-02 och Thomas Javén fr o m 2019-12-02.

Studie- och fritidsverksamhet

Inger Höglund har varit studieorganisatör.

HSB Juristjour: De boende kan ringa 0771 – 472 472 för att få kostnadsfria råd av HSBs Juristjour.

Aktiviteter inom studie- och fritidsverksamhet

Föreningens medlemmar har tillgång till bordtennis, biljard, gym och bastu. I källaren i 39:an finns en samlingslokal för mindre sammankomster och ett övernattningsrum för besökande. Samlingslokalen i F-huset kan hyras av grannföreningen.

Samtliga boende har fått en mapp med aktuella trivselregler, ordningsregler för tvättstuga, bastu, träning etc samt aktuella stadgar.

Måndagen den 10 juni anordnades en grillkväll vid grillplatsen. *fr*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	9 325	9 144	8 772	8 673	8 627
Resultat efter finansiella poster tkr	1 599	1 546	-855	1 219	-25
Soliditet %	28	31	25	28	22
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	20 878	14 017	14 484	14 945	16 971
Räntekostnader kr/m2	26	22	24	32	40
Drifts-/personalkostnader kr/m2	448	457	443	430	479
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	706	692	666	659	653
Fond för yttre underhåll tkr	2 452	2 684	1 287	2 833	2 290
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	65	166	105	103	63

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 045 400	0	2 683 940	1 928 164	1 545 578
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 545 578	-1 545 578
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 031 773	1 031 773	
Årets resultat					1 598 863
Belopp vid årets slut	1 045 400	0	2 452 167	3 705 515	1 598 863

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 473 742 kr
Årets resultat	1 598 863 kr
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-800 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>1 031 773 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	5 304 378 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 304 378 kr
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	2 452 167 kr

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 598 863 kr
Avsättning till underhållsfond	-800 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 031 773 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	231 773 kr

Resultat efter fondförändring **1 367 090 kr** *St*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 324 958	9 143 990
Summa intäkter		9 324 958	9 143 990
Driftskostnader	Not 2	-5 205 978	-5 317 873
Underhållskostnader	Not 3	-1 031 773	-637 802
Personalkostnader	Not 4	-303 971	-297 660
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-762 998	-1 074 468
Summa rörelsekostnader		-7 304 720	-7 327 803
Rörelseresultat		2 020 238	1 816 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 240	5 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-424 615	-276 450
Summa finansiella poster		-421 375	-270 610
Årets resultat		1 598 863	1 545 578
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-800 000	-2 035 000
Disposition underhållsfond		1 031 773	637 802
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		231 773	-1 397 198
Resultat efter fondförändring		1 830 636	148 380 ökr



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 27 002 838

12 761 015

Inventarier

Not 9 144 821

216 821

27 147 659

12 977 836

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

27 148 159

12 978 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 13 333

3 085

Övriga fordringar

Not 12 2 750 436

3 141 710

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

242 591

169 783

3 006 360

3 314 578

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000

7 300 000

Kassa och bank

3 081

3 081

Summa omsättningstillgångar

4 509 441

10 617 659

Summa tillgångar

31 657 599

23 595 995

9



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 045 400

1 045 400

Fond för yttre underhåll

2 452 167

2 683 940

3 497 567

3 729 340

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 705 515

1 928 164

Årets resultat

1 598 863

1 545 578

5 304 379

3 473 742

Summa eget kapital

8 801 946

7 203 082

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

20 260 779

13 544 972

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

617 468

471 992

Leverantörsskulder

499 309

490 014

Skatteskulder

12 811

31 069

Övriga skulder

Not 17

432 041

490 568

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 033 246

1 364 297

2 594 875

2 847 940

Summa skulder

22 855 654

16 392 912

Summa Eget kapital och skulder

31 657 599

23 595 995 sk



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Nytt regelverk för årsredovisningar

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 680 908	8 510 796
Hyrer	286 788	286 788
Bortfall hyror	-215	-35
Elintäkter	338 474	357 544
Övriga intäkter	19 003	31 986
Bruttoomsättning	9 324 958	9 187 079
Avsatt till inre fond	0	-43 089
	9 324 958	9 143 990
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	1 899 135	1 624 383
Tv/datakostnader	74 067	72 123
Reparationer	227 877	314 899
El	735 382	601 102
Uppvärmning	808 742	1 067 849
Vatten	281 046	276 209
Sophämtning	147 734	115 189
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	277 192	266 112
Medlemsavgifter	71 484	70 404
Försäkringar	137 397	133 983
Förvaltningsarvoden	285 228	276 812
Övriga driftskostnader	260 694	498 808
	5 205 978	5 317 873
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	1 031 773	637 802
	1 031 773	637 802
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 024	96 815
Vicevärdsarvode	108 192	105 000
Revisorsarvode	6 250	6 150
Löner och andra ersättningar	26 620	21 538
Sociala kostnader	62 977	62 169
	298 063	291 672
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	5 908	5 988
	5 908	5 988
	303 971	297 660
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	690 998	553 276
Ombyggnader	0	449 192
Inventarier	72 000	72 000
	762 998	1 074 468
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 865	955
Övriga ränteintäkter	375	4 885
	3 240	5 840
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	321 025	276 450
Övriga finansiella kostnader	103 590	0
	424 615	276 450



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 8	Byggnader och mark					
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2093				
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1974				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	28 746 712	28 746 712			
	Anskaffningsvärde mark	1 300 391	1 300 391			
	Årets investeringar	12 891 272	0			
	Årets utrangeringar	-2 041 549				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 938 375	30 047 103			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 286 088	-16 283 620			
	Årets avskrivningar	-690 998	-1 002 468			
	Årets utrangeringar	2 041 549				
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 935 537	-17 286 088			
Not 9	Bokfört värde					
		27 002 838	12 761 015			
	Taxeringsvärde för Växthuset 4-11					
	Byggnad - bostäder	94 000 000	60 000 000			
	Byggnad - lokaler	894 000	921 000			
		94 894 000	60 921 000			
	Mark - bostäder	33 000 000	19 800 000			
	Mark - lokaler	2 590 000	2 159 000			
		35 590 000	21 959 000			
	Taxeringsvärde totalt	130 484 000	82 880 000			
	Not 9 Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	1 080 821	1 080 821			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 080 821	1 080 821			
	Ingående avskrivningar	-864 000	-792 000			
	Årets avskrivningar	-72 000	-72 000			
Utgående avskrivningar	-936 000	-864 000				
Not 10	Bokfört värde					
		144 821	216 821			
	Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
	Not 11 Kundfordringar					
	Hyses och avgiftsfordringar	11 756	1 179			
	Övriga kundfordringar	1 577	1 906			
		13 333	3 085			
	Not 12 Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 728 343	3 110 268			
	Skattekonto	22 093	31 442			
		2 750 436	3 141 710			
	Not 13 Kortfristiga placeringar					
	Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	1 500 000
					1 500 000	



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 045 400	0	2 683 940	1 928 164	1 545 578
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 545 578	-1 545 578
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 031 773	1 031 773	
Årets resultat					1 598 863
Belopp vid årets slut	1 045 400	0	2 452 167	3 705 515	1 598 863

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	462489	1,45%	2023-12-01	5 180 000	120 000
Stadshypotek AB	241008	2,41%	2022-10-30	2 620 000	80 000
Stadshypotek AB	280277	1,32%	2020-09-01	2 657 716	27 472
Stadshypotek AB	280278	1,32%	2020-09-01	428 000	100 000
Stadshypotek AB	398321	1,25%	2021-01-30	1 112 531	49 996
Stadshypotek AB	497538	1,11%	2023-04-30	2 960 000	80 000
Stadshypotek AB	497539	0,99%	2022-04-30	2 960 000	80 000
Stadshypotek AB	497540	1,96%	2026-04-30	2 960 000	80 000
				20 878 247	617 468

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 260 779

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

17 790 907

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

23 901 200

18 759 200

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

617 468

471 992

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	18 152	20 333
Arbetsgivaravgifter	14 041	16 204
Inre fond	399 848	454 031
	432 041	490 568

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 398	0
Förutbetalda hyror och avgifter	751 195	727 595
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	247 653	636 702
	1 033 246	1 364 297

Skövde 20/4 2020

Albin Löfvall

Eivor Larsson

Inger Höglund

Irene Windeståhl

Joakim Gustafsson

Ragnhild Bertilsson

Thomas Javén

Rune Bergsten

Vår revisionsberättelse har 24/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växthuset för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed 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 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.

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 Brf Växthuset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 prövar 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 den 24 / 4 2020

Fiola Rexhepi

Fiola Rexhepi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Berit Rohdin

Berit Rohdin

Av föreningen vald revisor

