



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

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.

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.

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
2020-01-01 – 2020-12-31
Föreningens 45:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

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 2020-07-31.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ett större antal fasadhörn och sprickor har åtgärdats av Mid-skogs Takstolar och Bygg AB	1 253 125 kr
Anläggningsgruppen har utfört lagning och asfaltering av gro-par, bl a vid gavel 33C	55 000 kr
Ny kallmangel som ersätter de två gamla	27 844 kr
Totalt	1 335 969 kr

Under 2020 har 7 nya förråd iordningsställt i ena skyddsrummet i 39:an. Samtliga är uthyrda.

Följande mindre åtgärder har utförts under 2020;

Träd: Trädbeskrning har gjorts och 3 träd har tagits ner. 2 nya träd har planterats.

Byte golvbrunnar: Fortsatt byte vid badrumsrenovering

Hängrännor: Hängrännorna över balkongerna har rensats.

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

Vicevärdskontoret: Ny dator har införskaffats. *m*

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 2020-08-25. Inga större anmärkningar noterades.

Under 2021 planerar styrelsen att utföra följande underhåll/åtgärder:

- Ommålning av brun fasadplåt samt ev byte av några fasadplåtar före målning
- Vita balkongsidor ska ses över och målas vid behov
- Installation av minst 2 laddstolpar för laddning av elbil
- Fortsatt lagning av sprickor i fasad och hörn
- Nedtagning av ett antal träd samt nyplantering
- Målning och vid behov bättring av utemöbler
- Mossa och algpåväxt ska tas bort

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

I januari 2021 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 727,45 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 932 779 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2020 slutamorterades ett litet lån på 353 000 kr. Ytterligare ett av föreningens lån, på 1 050 036 kr, slutamorterades i början av 2021.

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
- 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
- HSB Nordvästra Götaland förvaltaravtal fr o m 2021-02-01

Övrigt

Föreningens ordförande ansvarar för att aktuell information till de boende anslås i anslagstavlor i trapphusen. Nya bostadsrättsinnehavare får en mapp med information om föreningen, trivselregler etc.

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

Nya parkeringstillstånd (4 st per lgh) delades ut i början av juni till samtliga lägenheter (pga corona) och gäller till 30/6 2021. Förlorat 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 1,10 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 207 medlemmar (210 föregående år) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 19 st lägenhetsöverlåtelser skett. Året innan skedde 24 st lägenhetsöverlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2 juni 2020.

Styrelsen

Thomas Javén	ordförande
Ragnhild Bertilsson	vice ordförande
Inger Höglund	sekreterare
Irene Windeståhl	ledamot
Eivor Larsson	ledamot
Albin Löfvall	ledamot
Joakim Gustafsson	ledamot
Rune Bergsten	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ragnhild Bertilsson, Inger Höglund, Irene Windeståhl och Eivor Larsson. Styrelsen har under året hållit 12 st protokoll-förda sammanträden jämfört med 11 st föregående år.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Thomas Javén, Inger Höglund, Ragnhild Bertilsson och Jan-Erik Björnankar, två i förening. 

Vicevärd

Jan-Erik Björnankar har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen fram till 2020-07-31. Därefter har styrelsen delat på vicevärdssysslorna. Från och med 2021-02-01 har föreningen tecknat ett förvaltaravtal med HSB Nordvästra Götaland.

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 Thomas Javén som ersättare.

Valberedning

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

Miljö/brandskydd

Eivor Larsson har varit miljösamordnare, Albin Löfvall har varit brandskyddsansvarig och Thomas Javén har varit underhållsplansansvarig.

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.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 375	9 325	9 144	8 772	8 673
Resultat efter finansiella poster tkr	1 619	1 599	1 546	-855	1 219
Soliditet %	32	28	31	25	28
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	19 933	20 878	14 017	14 484	14 945
Räntekostnader kr/m2	25	26	22	24	32
Drifts-/personalkostnader kr/m2	416	448	457	443	430
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	713	706	692	666	659
Fond för yttre underhåll tkr	1 891	2 452	2 684	1 287	2 833
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	63	65	166	105	103

Förändringar i eget kapital

		Uppl.	Underh.	Balanserat	Årets
	Insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	1 045 400	0	2 452 167	3 705 515	1 598 863
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 598 863	-1 598 863
Reservering till yttre fond			775 000	-775 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 335 969	1 335 969	
Årets resultat					1 619 068
Belopp vid årets slut	1 045 400	0	1 891 198	5 865 348	1 619 068

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	5 304 378 kr
Årets resultat	1 619 068 kr
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-775 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>1 335 969 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	7 484 415 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 484 415 kr
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 891 198 kr

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 619 068 kr
Avsättning till underhållsfond	-775 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 335 969 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	560 969 kr

Resultat efter fondförändring

2 180 037 kr *an*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 374 863	9 324 958
Summa intäkter		9 374 863	9 324 958
Driftskostnader	Not 2	-4 843 131	-5 205 978
Underhållskostnader	Not 3	-1 335 969	-1 031 773
Personalkostnader	Not 4	-272 610	-303 971
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 005 866	-762 998
Summa rörelsekostnader		-7 457 576	-7 304 720
Rörelseresultat		1 917 287	2 020 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 6	5 981	3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-304 200	-424 615
Summa finansiella poster		-298 219	-421 375
Årets resultat		1 619 068	1 598 863

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhållsfond	-775 000	-800 000
Disposition underhållsfond	1 335 969	1 031 773
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	560 969	231 773
Resultat efter fondförändring	2 180 037	1 830 636

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 8	26 068 972	27 002 838
Not 9	72 821	144 821
	<u>26 141 793</u>	<u>27 147 659</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

26 142 293 **27 148 159****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	1 409	13 333
Not 12	2 317 115	2 750 436
	<u>196 008</u>	<u>242 591</u>
	<u>2 514 532</u>	<u>3 006 360</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13	3 600 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

3 081 3 081

Summa omsättningstillgångar

6 117 613 **4 509 441****Summa tillgångar****32 259 905** **31 657 599**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 045 400

1 045 400

Fond för yttre underhåll

1 891 198

2 452 167

2 936 598

3 497 567

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 865 348

3 705 515

Årets resultat

1 619 068

1 598 863

7 484 416

5 304 379

Summa eget kapital

10 421 014

8 801 946

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 402 772

20 260 779

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 530 007

617 468

Leverantörsskulder

397 202

499 309

Skatteskulder

22 960

12 811

Övriga skulder

Not 17

413 916

432 041

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 072 034

1 033 246

3 436 119

2 594 875

Summa skulder

21 838 891

22 855 654

Summa Eget kapital och skulder

32 259 905

31 657 599



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 73 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.

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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 767 956	8 680 908
	Hyror	293 205	286 788
	Bortfall hyror	0	-215
	Elintäkter	290 351	338 474
	Övriga intäkter	23 351	19 003
		9 374 863	9 324 958
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	1 781 637	1 899 135
	Tv/datakostnader	76 294	74 067
	Reparationer	164 565	227 877
	El	841 714	735 382
	Uppvärmning	591 143	808 742
	Vatten	308 622	281 046
	Sophämtning	129 432	147 734
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	287 773	277 192
	Medlemsavgifter	73 703	71 484
	Försäkringar	144 174	137 397
	Förvaltningsarvoden	291 916	285 228
	Övriga driftskostnader	152 158	260 694
		4 843 131	5 205 978
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	1 335 969	1 031 773
		1 335 969	1 031 773
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	111 292	94 024
	Vicevärdsarvode	81 064	108 192
	Revisorsarvode	6 440	6 250
	Löner och andra ersättningar	15 555	26 620
	Sociala kostnader	52 591	62 977
		266 942	298 063
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	5 668	5 908
		5 668	5 908
		272 610	303 971
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	933 866	690 998
	Inventarier	72 000	72 000
		1 005 866	762 998
Not 6	Ränteintäkter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	720	2 865
	Övriga ränteintäkter	5 261	375
		5 981	3 240
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	304 200	321 025
	Övriga finansiella kostnader	0	103 590
		304 200	424 615



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	41 637 984	28 746 712
Anskaffningsvärde mark	1 300 391	1 300 391
Årets investeringar	0	12 891 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 938 375	42 938 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 935 537	-17 286 088
Årets avskrivningar	-933 866	-690 998
Årets utrangeringar		2 041 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 869 403	-15 935 537
Bokfört värde	26 068 972	27 002 838
Taxeringsvärde för Växthuset 4-11		
Byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Byggnad - lokaler	894 000	894 000
	94 894 000	94 894 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 590 000	2 590 000
	35 590 000	35 590 000
Taxeringsvärde totalt	130 484 000	130 484 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	23 901 200	23 901 200
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 080 821	1 080 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 080 821	1 080 821
Ingående avskrivningar	-936 000	-864 000
Årets avskrivningar	-72 000	-72 000
Utgående avskrivningar	-1 008 000	-936 000
Bokfört värde	72 821	144 821
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 11 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 168	11 756
Övriga kundfordringar	241	1 577
	1 409	13 333
Not 12 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 295 022	2 728 343
Skattekonto	22 093	22 093
	2 317 115	2 750 436



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-3525

HSB Brf Växthuset**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100i	2020-10-01	2021-01-01	3 mån	0,15%	3 600 000
					3 600 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 045 400	0	2 452 167	3 705 515	1 598 863
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	1 598 863	-1 598 863
Reservering till yttre fond			775 000	-775 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 335 969	1 335 969	
Årets resultat					1 619 068
Belopp vid årets slut	1 045 400	0	1 891 198	5 865 348	1 619 068

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	241008	2,41%	2022-10-30	2 540 000	80 000
Stadshypotek AB	398321	1,25%	2021-01-30	1 062 535	1 062 535
Stadshypotek AB	462489	1,45%	2023-12-01	5 060 000	120 000
Stadshypotek AB	497538	1,11%	2023-04-30	2 880 000	80 000
Stadshypotek AB	497539	0,99%	2022-04-30	2 880 000	80 000
Stadshypotek AB	497540	1,96%	2026-04-30	2 880 000	80 000
Stadshypotek AB	605749	0,99%	2024-07-30	2 630 244	27 472
				19 932 779	1 530 007

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 402 772

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 282 744

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	467 472	617 468
Lån som förfaller inom 12 mån *	1 062 535	0
	1 530 007	617 468

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	20 621	18 152
Arbetsgivaravgifter	15 020	14 041
Inre fond	378 275	399 848
	413 916	432 041



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Växthuset**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

31 143

34 398

Förutbetalda hyror och avgifter

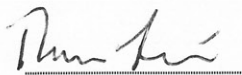
759 817

751 195

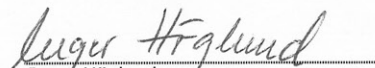
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

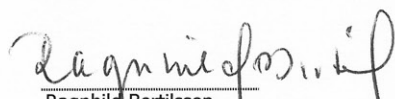
281 074

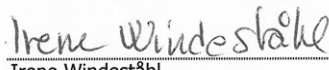
247 653

1 072 034**1 033 246**Skövde 16/3 2021

 Thomas Javén


 Eivor Larsson

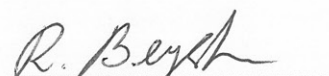
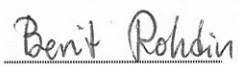

 Inger Höglund

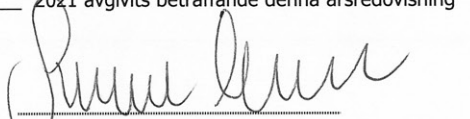

 Ragnhild Bertilsson


 Irene Windeståhl


 Joakim Gustafsson


 Albin Löfvall


 Rune Bergsten
Vår revisionsberättelse har 21/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Berit Rohdin
 Av föreningen vald revisor


 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2020.

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 2020 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. 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 revisionssed 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.

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 uppger, 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 Bostadsrättsförening Växthus i Skövde för räkenskapsåret 2020 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:

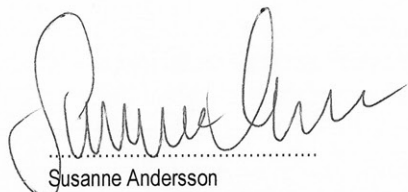
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor

