

Årsredovisning

för

Brf Växthuset i Vendelsö

716422-7204

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

10

Styrelsen för Brf Växthuset i Vendelsö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter och tillhörande carportar. Föreningen förvärvade fastigheten Vendelsö 3:73 i Haninge Kommun 1999-10-19.

Den totala boytan är ca 1 780 kvm.

Värdeår: 2000

Lägenhetsfördelningen:

- 2 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Drivbänken i Vendelsö.

Gemensamhetsanläggningen omfattas av körytor med parkeringsplatser och gångbanor, gångstigar, belysning, samlingsledningar för avlopp, elmätare, lekplats och grönområden.

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en delägarförvaltning sammansatt av representanter för båda bostadsrättsföreningarna Växthuset och Drivbänken.

Andelstalen är:

Brf Växthuset 44%

Brf Drivbänken 56%

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.



Medlemsinformation

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 27 medlemmar. Under året har 1 medlemmar flyttat och 2 tillkommit. Antal medlemmar var vid årets utgång 28 st.

Samtliga bostadsrätter var vid utgången av 2020 upplåtna. Under verksamhetsåret har 2 (2) st överlåtelser genomförts.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte i maj 2020 haft följande sammansättning:

Conny Lantz	Ledamot (ordf)
Ingegärd Svensson	Ledamot (kassör)
Linus Duvner	Ledamot (sekr)
Leif Björkman	Suppleant
Joakim Höglund	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor för föreningen är Richard Lindberg, RSM.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen träffats 7 (7) gånger och bland annat behandlat och diskuterat frågor om; medlemskap, ekonomi, skötsel samt allmänna trivselfrågor. Arvode till styrelsens har för det kommande verksamhetsår reserverats till 42 000 kr exklusive arbetsgivaravgifter. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter är tecknad i Länsförsäkringar.

Samfällighetsmöten

Brf Växthuset har tillsammans med Brf Drivbänken genomfört två samfällighetsmöten och två städdagar, i april och i oktober. Många medlemmar/hushåll ställde upp och deltog flitigt under båda städdagarna. Detta trots en pågående pandemi och att vi slopat bjudningen av grillkorv, dricka och kaffe.

Årsstämma

I maj genomfördes årsstämman i en av föreningens carportar. Innan mötet bjöds det på lite bubbel eftersom föreningen fyllde 20 år, men även på kaffe och hembakat.

Fastighetsfrågor

Under hösten upptäcktes ett läckage från taket ovanför lägenhet 521, Petuniavägen 38. En skada som nu är reparerad. Under året har även friskluftfilter bytts ut i samtliga lägenheter.

Övrigt

På grund av pandemin ställdes den traditionsenliga kräftskivan in. Styrelsen har av samma skäl inte genomfört några välkomstbesök hos nya medlemmar.

ML

Verksamhet 2021

För det kommande året avser föreningen att tillsammans med Brf Drivbänken planera och genomföra gemensamma städdagar under våren och hösten. Brf Växthuset kommer på samma sätt som tidigare anordna en sommarfest/kräftskiva.

Under året kommer byte av värmepump att genomföras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 313	1 285	1 302	1 299
Resultat efter finansiella poster	249	189	210	148
Soliditet (%)	52,0	51,9	51,8	52,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 750 000	450 000	1 931 274	188 735	14 320 009
Disposition av föregående års resultat:		65 000	123 735	-188 735	0
Årets resultat				248 762	248 762
Belopp vid årets utgång	11 750 000	515 000	2 055 009	248 762	14 568 771

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 055 009
årets vinst	248 762
	2 303 771
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	65 000
i ny räkning överföres	2 238 771
	2 303 771

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 312 951	1 284 733
Övriga rörelseintäkter		13 004	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 325 955	1 284 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-653 460	-699 634
Övriga externa kostnader	4	-93 536	-94 285
Personalkostnader	5	-50 806	-7 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 753	-117 753
Summa rörelsekostnader		-915 555	-919 499
Rörelseresultat		410 400	365 234
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-161 638	-176 499
Summa finansiella poster		-161 638	-176 499
Resultat efter finansiella poster		248 762	188 735
Resultat före skatt		248 762	188 735
Årets resultat		248 762	188 735



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

26 077 815

26 195 568

Summa materiella anläggningstillgångar

26 077 815

26 195 568

Summa anläggningstillgångar

26 077 815

26 195 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

267 048

304 308

Övriga fordringar

10 241

11 439

Summa kortfristiga fordringar

277 289

315 747

Kassa och bank

Kassa och bank

1 665 861

1 101 272

Summa kassa och bank

1 665 861

1 101 272

Summa omsättningstillgångar

1 943 150

1 417 019

SUMMA TILLGÅNGAR

28 020 965

27 612 587

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 750 000	11 750 000
Fond för yttre underhåll		515 000	450 000
Summa bundet eget kapital		12 265 000	12 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 055 009	1 931 275
Årets resultat		248 762	188 735
Summa fritt eget kapital		2 303 771	2 120 010
Summa eget kapital		14 568 771	14 320 010
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		1 362 078	1 063 270
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 130 052	11 655 228
Summa långfristiga skulder		8 492 130	12 718 498
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 525 176	122 868
Leverantörsskulder		57 185	76 087
Skatteskulder		56 120	54 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 583	320 844
Summa kortfristiga skulder		4 960 064	574 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 020 965	27 612 587

pl

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 0,5 %

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 180 874	1 180 874
Hyror garage och parkeringsplatser	96 000	96 000
Övriga intäkter	1 746	7 859
Vidarefakturerering	34 331	0
	1 312 951	1 284 733

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	73 990	86 954
El	165 307	217 100
Vatten	63 756	66 998
Renhållning	31 060	32 596
Fastighetsförsäkring	43 387	42 808
Kabel-TV	87 004	86 628
Gemensamhetsanläggning Drivbänken	33 651	9 954
Snöröjning/sandning	0	24 506
Övriga fastighetskostnader	32 970	28 129
Fastighetsskatt/avgift	28 580	27 540
Reparation och underhåll	0	76 421
Vattenskada	57 130	0
Vidarefakturerering kostnader	36 625	0
	653 460	699 634

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	43 750	56 676
Revisionsarvode	20 500	4 000
Data/Post/Tele	8 083	7 147
Medlems- och föreningsavgifter	5 898	10 272
Övriga förvaltningskostnader	15 305	16 190
	93 536	94 285

Not 5 Arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	6 000
Sociala avgifter	9 806	1 827
Övriga uppdragsarvoden	6 000	0
	50 806	7 827

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 460 000	28 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 460 000	28 460 000
Ingående avskrivningar	-2 264 432	-2 146 679
Årets avskrivningar	-117 753	-117 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 382 185	-2 264 432
Utgående redovisat värde	26 077 815	26 195 568
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	4 227 000	4 227 000
	21 427 000	21 427 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 5 000 000 kr

PL

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 130 000 kr under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 397355 ränta 1,10% villkorsändring 2024-12-01	2 755 612	2 785 612
Stadshypotek 152764 ränta 1,39% villkorsändring 2021-03-30	4 448 976	4 495 644
Stadshypotek 216391 ränta 1,39% villkorsändring 2022-03-30	4 450 640	4 496 840
Varav kortfristig del (amorteringar)	0	-122 868
	11 655 228	11 655 228

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 122 868 kr.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	155 034	171 544
Räntekostnader checkräkningskredit	6 333	4 687
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	271	268
	161 638	176 499

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 760 000	16 760 000
	16 760 000	16 760 000

pl

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

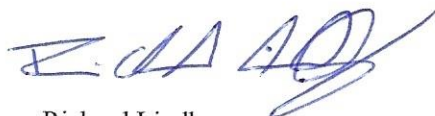
Haninge 2021-04-10


Conny Lantz
Orförande


Ingegärd Svensson


Linus Duvner

Min revisionsberättelse har lämnats 10 april 2021.


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö org.nr 716422-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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 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 i Vendelsö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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:

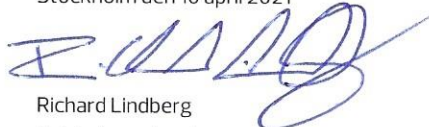
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor