

# Årsredovisning 2024

## Brf Växthusen i Viken

769637-2890



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Växthusen i Viken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning                           | Förvärv | Kommun  |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Jordlöparen 1, Jordlöparen 2 och Klockgrodan 1 | 2022    | Höganäs |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 5 416 kvm. Föreningens areal uppgår till 9 819 kvm och boarean till 5 416 kvm.

Bostadsrätterna är uppdelat enligt följande:

7 st 4 rok, 115 kvm

8 st 4 rok, 116 kvm

15 st 5 rok, 120 kvm

7 st 5 rok, 125 kvm

8 5 rok, 126 kvm

Till bostadsrätterna finns även tillhörande tomt och förråd om 4,5 kvm.

I föreningen finns även två sophus, sex parkeringsplatser för uthyrning samt tre gästparkeringar som delas med Brf Orangeriet i Viken.

BRF Växthuset är ett modernt bostadsområde beläget i Viken byggt 2022. Området som bostadsrätterna ligger på är strategiskt placerad med närhet till förskola, skola, mataffär, busshållplats och endast fem minuters promenad ned till Vikens småbåtshamn med restauranger, möjligheter till bad och fina promenader. Höganäs kommun planerar att utveckla Viken genom byggnation av ett centrum.

#### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Hampus Ohlsson         | Ordförande      |
| Andreas Wahlgren       | Styrelseledamot |
| Eva Josefine Lindqvist | Styrelseledamot |
| Henrik Andreasson      | Styrelseledamot |
| Kim Mathiesen          | Styrelseledamot |
| Patrik Linder          | Styrelseledamot |

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen se reg bevis 2024-02-26

#### Revisorer

Lizette Söderdahl    Revisor    BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan 2023-2072.

Föreningen har gällande entreprenadgaranti t o m 2027-07-07.

#### Avtal med leverantörer

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko |
| Fastighetsförvaltning | Primär   |

#### Övrig verksamhetsinformation

Har valt att säga upp avtalet med Primär inför 2025.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Gjordes en avgiftshöjning på 7% inför 2024 då vi behövde ta höjd för ett bundet lån med en ränta på 3,94% som löpte ut i september månad. Den nya räntan blev 3,04% vilket medförde att det inte behövde göras en avgiftshöjning inför 2025. Föreningen valde att byta försäkringsbolag från Folksam till IF vilket gav föreningen en lägre årspremie med 33 041 Kr.

##### Förändringar i avtal

Har valt att säga upp avtalet med Primär. Avtalet avslutades 2024-12-31. Bytt försäkringsbolag från Folksam till IF.

##### Övriga uppgifter

2-årsbesiktning av föreningen genomfördes innan sommaren.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 452 749   | 3 203 065   | 814 518    | -          |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 696 874  | -1 968 579  | -144 139   | -          |
| Soliditet (%)                                      | 67          | 67          | 67         | -          |
| Yttre fond                                         | 365 666     | 144 666     | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 136 474 000 | 109 683 000 | 56 511 000 | 16 128 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 635         | 584         | 356        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,6        | 98,5        | 224,5      | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 246      | 11 331      | 11 382     | -          |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 246      | 11 331      | 11 382     | -          |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 94          | 43          | 64         | 0          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 2           | 2           | 0          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -           | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 28          | 28          | 4          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 30          | 31          | 4          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,84        | 3,87        | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,72       | 19,41       | 31,95      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Resultatet visar en förlust då vi behöver göra avskrivningar på föreningens fastigheter enligt bokföringlagen. Detta är inget som påverkar vår kassa/sparande. Bortser man från dessa avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat om 506 tkr.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 129 110 000        | -                                            | -                               | 129 110 000        |
| Fond, yttre underhåll | 144 666            | -                                            | 221 000                         | 365 666            |
| Balanserat resultat   | -288 805           | -1 968 579                                   | -221 000                        | -2 478 384         |
| Årets resultat        | -1 968 579         | 1 968 579                                    | -1 696 874                      | -1 696 874         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>126 997 282</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 696 874</b>               | <b>125 300 408</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 478 384        |
| Årets resultat      | -1 696 874        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-4 175 258</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 217 000         |
| Balanseras i ny räkning              | -5 392 258        |
|                                      | <b>-4 175 258</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 452 749         | 3 203 065         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 33 943            | 7 289             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 486 692</b>  | <b>3 210 354</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4   | -429 522          | -412 513          |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -120 540          | -113 824          |
| Personalkostnader                                 | 6   | -72 963           | -68 252           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -2 203 704        | -2 203 704        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 826 729</b> | <b>-2 798 293</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>659 963</b>    | <b>412 061</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |     | -10               | 29                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7   | -2 356 827        | -2 380 669        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 356 837</b> | <b>-2 380 640</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 696 874</b> | <b>-1 968 579</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 696 874</b> | <b>-1 968 579</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 8   | 185 950 373        | 188 154 077        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>185 950 373</b> | <b>188 154 077</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>185 950 373</b> | <b>188 154 077</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 12 468             | -5 791             |
| Övriga fordringar                             | 9   | 959                | 1 409              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10  | 34 558             | 130 034            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>47 985</b>      | <b>125 652</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 551 299            | 1 405 789          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>551 299</b>     | <b>1 405 789</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>599 284</b>     | <b>1 531 441</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>186 549 657</b> | <b>189 685 518</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 129 110 000        | 129 110 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 365 666            | 144 666            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>129 475 666</b> | <b>129 254 666</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 478 384         | -288 805           |
| Årets resultat                               |     | -1 696 874         | -1 968 579         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-4 175 258</b>  | <b>-2 257 384</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>125 300 408</b> | <b>126 997 282</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11  | 60 537 500         | 45 773 125         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>60 537 500</b>  | <b>45 773 125</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 370 000            | 15 596 875         |
| Leverantörsskulder                           |     | 4 770              | 758 508            |
| Skatteskulder                                |     | 0                  | 226 044            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1 500              | 1 208              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 335 479            | 332 476            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>711 749</b>     | <b>16 915 111</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>186 549 657</b> | <b>189 685 518</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>659 963</b>   | <b>412 061</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 203 704        | 2 203 704        |
|                                                                                 | <b>2 863 667</b> | <b>2 615 765</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | -10              | 29               |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 356 827       | -2 408 669       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>506 830</b>   | <b>207 125</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 77 667           | -51 419          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -976 487         | 203 154          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-391 990</b>  | <b>358 860</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 138 750          |
| Amortering av lån                                                               | -462 500         | -416 250         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-462 500</b>  | <b>-277 500</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-854 490</b>  | <b>81 360</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 405 789</b> | <b>1 324 429</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>551 299</b>   | <b>1 405 789</b> |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Växthuset i Viken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |              |
|---------|--------------|
| Byggnad | 0,83 - 2,5 % |
|---------|--------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder         | 3 438 012        | 3 162 148        |
| Hysesintäkter, p-platser      | 8 840            | 5 920            |
| Övriga intäkter               | 166              | 26 070           |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 5 731            | 8 927            |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 452 749</b> | <b>3 203 065</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                                  | 2024          | 2023         |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Övrigt                           | 20 193        | 6 101        |
| Intäkter från vidarefakturerings | 13 750        | 1 188        |
| <b>Summa</b>                     | <b>33 943</b> | <b>7 289</b> |

#### NOT 4, DRIFTKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 89 924         | 79 017         |
| Trädgårdsarbete            | 0              | 4 024          |
| Reparationer och underhåll | 62 081         | 10 177         |
| El                         | 11 933         | 13 361         |
| Vatten                     | 152 603        | 152 576        |
| Sophämtning                | 34 143         | 52 385         |
| Försäkring                 | 78 838         | 100 973        |
| <b>Summa</b>               | <b>429 522</b> | <b>412 513</b> |

#### NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefaktureringskostnader   | 13 750         | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader  | 9 426          | 13 811         |
| Revisionsarvoden              | 16 500         | 14 625         |
| Ekonomisk förvaltning         | 75 133         | 76 461         |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 5 731          | 8 927          |
| <b>Summa</b>                  | <b>120 540</b> | <b>113 824</b> |

#### NOT 6, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 52 502        |
| Sociala avgifter | 15 663        | 15 750        |
| <b>Summa</b>     | <b>72 963</b> | <b>68 252</b> |

**NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                                     | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 346 431        | 2 379 364        |
| Övriga räntekostnader                               | 10 396           | 1 305            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 356 827</b> | <b>2 380 669</b> |

**NOT 8, BYGGNAD OCH MARK**

|                                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 190 850 000        | 190 850 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>190 850 000</b> | <b>190 850 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 695 923         | -492 219           |
| Årets avskrivning                             | -2 203 704         | -2 203 704         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 899 627</b>  | <b>-2 695 923</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>185 950 373</b> | <b>188 154 077</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>32 070 000</i>  | <i>32 070 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 99 323 000         | 82 593 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 37 151 000         | 27 090 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>136 474 000</b> | <b>109 683 000</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto  | 959               | 1 409             |
| <b>Summa</b> | <b>959</b>        | <b>1 409</b>      |

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

|                                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 824             | 2 797             |
| Försäkringspremier                                  | 12 813            | 17 178            |
| Förvaltning                                         | 18 921            | 17 559            |
| Förutbetald amortering                              | 0                 | 92 500            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>34 558</b>     | <b>130 034</b>    |

| NOT 11, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                                   | 2026-09-14               | 3,06 %                  | 15 226 875          | 15 342 500          |
| SBAB                                   | 2027-09-10               | 3,84 %                  | 15 226 875          | 15 342 500          |
| SBAB                                   | 2027-03-17               | 3,94 %                  | 15 226 875          | 15 342 500          |
| SBAB                                   | 2028-03-17               | 3,93 %                  | 15 226 875          | 15 342 500          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>60 907 500</b>   | <b>61 370 000</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 370 000             | 15 596 875          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 057 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                      | 1 024          | 975            |
| Arvoden och sociala avgifter                            | 46 754         | 44 200         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 287 701        | 287 301        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>335 479</b> | <b>332 476</b> |

| NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 61 740 000 | 61 740 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höganäs

---

Hampus Ohlsson  
Ordförande

---

Eva Josefina Lindqvist  
Styrelseledamot

---

Andreas Wahlgren  
Styrelseledamot

---

Henrik Andreasson  
Styrelseledamot

---

Kim Mathiesen  
Styrelseledamot

---

Patrik Linder  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lizette Söderdahl, BoRevision i Sverige AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.04.2025 17:13

DOCUMENT ID:

Sybu27K8yll

ENVELOPE ID:

SJO2mt8kxl-Sybu27K8yll

DOCUMENT NAME:

Brf Vårthuset i Viken, 769637-2890 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. HAMPUS LUDVIG CHRISTOFFER OHLSSON<br>hampusoh@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 17:25<br>23.04.2025 17:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.148.8.217   |
| 2. Eva Josefina Lindqvist<br>e.josefinalindqvist@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 17:33<br>23.04.2025 17:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.128.222.173  |
| 3. HENRIK ANDREASSON<br>phb.andreasson@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 17:39<br>23.04.2025 17:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.186.111  |
| 4. ANDREAS WAHLGREN<br>andreas.wahlgren@volvo.com                     | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 17:52<br>23.04.2025 17:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.196.52   |
| 5. PATRIK LINDER<br>patrik_poly@hotmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 23.04.2025 20:46<br>23.04.2025 18:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.114.207.146 |
| 6. Kim Falk Mathiesen<br>k.mathiesen@outlook.dk                       | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 09:20<br>23.04.2025 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.62.48.15     |
| 7. Lizette Anna Karolina Söderdahl<br>lizette.soderdahl@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 09:18<br>25.04.2025 09:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.51.147  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Växthusen i Viken, org.nr. 769637-2890

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Växthusen i Viken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Växthusen i Viken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 09:18

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 23.04.2025 17:13

DOCUMENT ID:

SJQu2QFU1gx

ENVELOPE ID:

rJL\_3Xtlkex-SJQu2QFU1gx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Växthuset i Viken.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Lizette Anna Karolina Söderdahl |  Signed | 25.04.2025 09:18 | eID    | Swedish BankID     |
| lizette.soderdahl@borevision.se    | Authenticated                                                                            | 25.04.2025 09:18 | Low    | IP: 188.149.51.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed