

Årsredovisning

BRF Växthuset 10

769632-7472

Styrelsen för BRF Växthuset 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I december 2016 förvärvade föreningen fastigheten Växthuset 10 i Stockholms kommun. Av föreningens 15 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som inte är uthyrd. Föreningen består av 20 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Avgifter

Inför 2019 genomfördes en avgiftshöjning på 20%.
En fortsatt avgiftshöjning kan komma att ske i enlighet med den ekonomiska planen.

Fastigheten

Under 2018 har det genomförts följande arbeten på fastigheten: Stambyte, ventillationsrensning samt OVK-besiktning.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Mats Sjöstrand	ledamot
Ella Westlund	ledamot
Ted Eriksson	ledamot
Sofia Ringström	ledamot
Johan Almqvist	ledamot
David Nordlundh	suppleant
Andres Koch	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom, Allians Revisionsbyrå. 



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1608-1712
Nettoomsättning	396	473
Resultat efter finansiella poster	-379	-161
Soliditet %	65	75

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 683 942			-161 412	21 522 530
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-161 412	161 412	0
Förändring yttre fond		9 575	-9 575		0
Årets resultat				-378 798	-378 798
Belopp vid årets utgång	21 683 942	9 575	-170 987	-378 798	21 143 732

RESULTATDISPOSITION




Medel att disponera:


Balanserat resultat	-170 987
Årets resultat	-378 798
<i>Summa</i>	<i>-549 785</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	10 000
Balanseras i ny räkning	-559 785
<i>Summa</i>	<i>-549 785</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1


		2018-01-01 2018-12-31	2016-08-17 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		300 262	306 047
Hysesintäkter		95 472	167 312
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		395 734	473 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-483 380	-397 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-124 000	-133 997
Summa rörelsekostnader		-607 380	-531 807
Rörelseresultat		-211 646	-58 448
Finansiella poster			
Resultat från andelar i avyttrat dotterföretag		-	-15 522
Räntekostnader		-167 152	-87 442
Summa finansiella poster		-167 152	-102 964
Resultat efter finansiella poster		-378 798	-161 412
Resultat före skatt		-378 798	-161 412
Årets resultat		-378 798	-161 412


MS
JA
Te.
SR

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	30 224 575	26 242 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 224 575	26 242 000
Summa anläggningstillgångar		30 224 575	26 242 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	25 127
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		–	25 127
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 084 937	2 334 486
<i>Summa kassa och bank</i>		2 084 937	2 334 486
Summa omsättningstillgångar		2 084 937	2 359 613
SUMMA TILLGÅNGAR		32 309 512	28 601 613


SA
TE
SR

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	21 683 942	21 683 942
Fond för yttre underhåll	9 575	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 693 517</i>	<i>21 683 942</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-170 987	–
Årets resultat	-378 798	-161 412
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-549 785</i>	<i>-161 412</i>
Summa eget kapital	21 143 732	21 522 530
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 102 821	2 703 410
Summa långfristiga skulder	8 102 821	2 703 410
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 558 234	4 261 645
Förskott på hyror/avgifter	18 829	36 163
Leverantörsskulder	1 445 483	40 914
Aktuella skatteskulder	24 008	24 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 405	12 641
Summa kortfristiga skulder	3 062 959	4 375 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 309 512	28 601 613


 UB
 JA
 TE
 SR

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, K3. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Driftskostnader	2018	2016/2017
	Elkostnader	33 080	12 313
	Värme	122 404	127 682
	Vatten och avlopp	29 217	25 508
	Renhållning	19 509	20 433
	Städning	23 504	38 806
	Fastighetservice	62 510	8 310
	Reparationer och underhåll	119 374	52 402
	Fastighetsskatt/avgift	-302	24 310
	Försäkring	16 127	15 765
	TV/Bredband	9 284	29 935
	Revisionskostnader	15 050	12 000
	Redovisningstjänster	31 772	28 197
	Övriga kostnader	1 851	-
		483 380	395 661

Not 3 Avskrivningar

Byggnad

0,50-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.


JA
TE
SR

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 536 997	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Renovering byggnad	4 106 575	14 536 997
	Utgående anskaffningsvärden	18 643 572	14 536 997
	Ingående avskrivningar	-133 997	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-124 000	-133 997
	Utgående avskrivningar	-257 997	-133 997
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Inköp mark	–	11 839 000
	Utgående nedskrivningar	–	11 839 000
	Redovisat värde	18 385 575	26 242 000
	Taxeringsvärden	9 575 000	9 575 000

Boytan utgör 546 kvm. en lokaler för uthyrning finns om 70 kvm. Byggår 1942.

Not 5	Upptagna lån	2018-12-31	2017-12-31
	SEB, 1,32% i ränta. Förfaller 2021-12-28	2 703 410	2 703 410
	SEB, 2,01% i ränta. Förfaller 2021-12-28	2 703 411	2 703 411
	SEB, 1,04% i ränta. Förfaller 2019-01-28	1 558 234	1 558 234
	SEB, 1,89% i ränta. Förfaller 2023-12-28	800 000	–
	SEB, 1,89% i ränta. Förfaller 2023-12-28	1 896 000	–
		9 661 055	6 965 055

Lånet med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.


Not 6	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar, SEB	9 661 055	6 966 055
	Summa ställda säkerheter	9 661 055	6 966 055

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 JA
 TE
 SK

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg 20190423

Mats Sjöstrand



Ted Eriksson



Johan Almqvist



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019



Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Ella Westlund



Sofia Ringström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Växthuset 10
Org.nr 769632-7472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Växthuset 10 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 29 april 2019



Per Lindblom

Auktoriserad revisor