

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö
769635-0243

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Brf Grönskan i Växjö registrerades hos Bolagsverket 2017-07-13.

Föreningens gällande stadgar har registerats av Bolagsverket 2017-07-13.

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 2019-08-09.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 126 000 kr år 1 för att sedan ökas i takt med inflationen. För år 2024 avsätter föreningen 144 000 kr till underhållsfond.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan linjärt på 120 år. 2024 blir fjärde året föreningen gör en sådan avskrivning på fastigheten.

Föreningen har avtal med Hyreshuset Fastighetsförvaltning AB om den ekonomiska förvaltningen, medan den tekniska förvaltningen sköts av Comfy Living.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Swedbank och uppgick vid räkenskapsårets slut till 27 744 000 kr. Amortering sker med 336 000 kr per år.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Kaplandet 1 i Växjö kommun.

Föreningens fastighet består av 24 bostadsrättslägenheter à 105 kvm i 10 huskroppar, 6 parhus och 4 radhus. Den totala lägenhetsytan är ca 2520 kvm och tomtytan är ca 5936 kvm. Inflyttning skedde i november 2019.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum måndagen den 13 maj 2024 i Pär Lagerkvistsskolans matsal med Johan Gunnarsson som stämмоordförande.

Under stämman valdes samtliga sex tidigare ledamöter om på nya mandatperioder om ett eller två år. På föregående års stämma bordlades en gemensam proposition från styrelsen/ motion från en medlem om att sätta upp laddbox på föreningens fasad och då tillsattes en arbetsgrupp för att titta på alternativa lösningar. Stämman tog åter upp propositionen/ motionen och med röstsiffrorna 10 ja-röster mot 2

nej-röster (2 hushåll avstod från att rösta) röstades förslaget igenom. Det innebär att sex hushåll på Högövägen gavs möjlighet att sätta upp laddbox på föreningens fasad och att hushållens parkeringsplatser omfördelades för att göra detta möjligt.

Cecilia Sällström fick förtroendet att fortsätta som ordförande på det konstituerande styrelsemötet och Johan Gunnarsson fortsätter som vice ordförande/kassör i föreningen.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört 13 styrelsemöten, fem på våren innan föreningstämman och åtta under hösten.

I mars månad 2023 påbörjade K & B Förvaltning arbetet med att ta fram en Underhållsplan för fastigheten. Denna process har dragit ut på tiden då anlitat företag inte utfört arbetet på önskat vis trots upprepade påtryckningar. Underhållsplanen ska färdigställas till sist under våren 2024.

I april månad genomförde föreningen den gemensam fixardag med korvgrillning ute vid pergolan på föreningens fastighet där medlemmarna bland annat hjälptes åt att rensa hängrännorna på Adelas väg.

Enligt nytt styrelsebeslut köptes ventilationsfilter in på föreningens bekostnad, en uppsättning för att täcka upp resten av garantitiden fram till november. Dessa filter delades ut till medlemmarna i maj månad.

I september månad genomförde föreningen en andra fixardag med tillhörande medlemsmöte och korvgrillning som avslutning.

I november månad genomfördes den femåriga garantibesiktningen på föreningens fastighet där uppkomna fel på grund av utfört arbete påtalades. Närvarande på besiktningen var BRF Grönskan, Kärnhem, Värends Entreprenad och besiktningsman Jonas Henriksson från Gar-Bo Besiktning AB. Efter utförs besiktning startade Värends Entreprenad arbetet med att åtgärda de uppkomna bristerna.

Ett av föreningens tre lån hos Swedbank villkorsändrades under november månad. Styrelsen valde att teckna om lånet med ett års bindningstid med ränta 2,75%. Då ränteläget är osäkert men troligtvis på väg nedåt valdes en kortare bindningstid för att på så vis kunna dra nytta av ett mer gynnsamt ränteläge framöver.

Då garantin på föreningens fjärrvärmecentraler gått ut i samband med föreningens 5-årsdag valde styrelsen att anlita VEAB för att starta upp ett driftsäkerhetsavtal. Arbetet med detta startades under december månad.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Föreningen kommer att starta ett driftsäkerhetsavtal med VEAB kring fjärrvärmecentralerna efter att VEAB under inledningen av året avslutat förarbetet med att ställa iordning centralerna.

Under 2025 kommer en genomgång av lägenheternas ventilationssystem att utföras.

I november ska en av föreningens tre lånedelar tecknas om.

I övrigt är inga större underhållsarbeten inplanerade.

Medlemsinformation

Styrelse

Vid ingången av räkenskapsåret till ordinarie föreningsstämma 2024-05-13 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämma 2024
Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Sofia Andersson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Izabelle Ekman, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Christopher Plikas, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2024
Anna Sandell, ledamot, mandat till ordinarie stämma 20224

Efter den ordinarie föreningsstämman 2024-05-13 med påföljande styrelsekonstituering har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämma 2026
Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2026
Sofia Andersson, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2026
Izabelle Ekman, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2026
Christopher Plikas, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2025
Anna Sandell, ledamot, mandat till ordinarie stämma 2025
Inga suppleanter valdes.

Vald revisor fram till ordinarie föreningsstämma var Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB med företaget Advice Revision i Växjö AB som revisorssuppleant.

På ordinarie föreningsstämma valdes Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB med företaget Advice Revision som revisorssuppleant om till ny ettårig mandatperiod.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 45 vid ingången av året och vid utgången av året var antalet medlemmar 44. Fem medlemmar har tillkommit under året och sex har lämnat föreningen.

Tre överlåtelse har skett under räkenskapsåret baserat på kontraktsdatum och överlåtelsedatum.

Föreningens årsavgift höjdes med 5% motsvarande 257 kr/månad/lägenhet, vid årsskiftet 2023/2024 och ändras åter vid årsskiftet 2024/2025. Årsavgiften för 2024 uppgick till 617 kr/m²/år vilket innebär 64 764 kr per lägenhet/år (5397 kr/månad).

Från januari 2025 höjs avgiften återigen med 5% vilket innebär 270 kr mer i månaden per lägenhet. Årsavgiften blir därmed 68 004 kr per lägenhet/år (5667 kr/månad) och kvadratmeterkostnaden blir 648 kr/m²/år.

Schablonavgiften för vatten har under hela räkenskapsåret varit 300kr/månad vilket har avräknats mot faktisk förbrukning i maj respektive november. Då Växjö kommun har aviserat höjda avgifter för år 2025 har föreningen höjt schablonavgiften från 300 kr till 400kr/månad med start från årsskiftet 2024/2025

Upplysning vid förlust och information om hur föreningen ska finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.

Föreningens förlust för 2024 beror på att föreningen haft en extra kostnad för garantibesiktning på 72 000 kr under året. Kassaflödet har dock varit positivt vilket innebär att föreningen har ökat sina likvida medel

med 269 248 kr under året (se kassaflödesanalys).

För att finansiera ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 5% vid årsskiftet 2024/2025.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan och ser kontinuerligt över driftskostnader för att kunna hålla extra koll på kommande åtaganden och hur dessa ska finansieras. Då föreningen och byggnaderna är relativt nya väntar inte några större underhållsåtgärder de kommande åren.

Föreningen har varit i drift sedan 2019 och fram till räkenskapsåret 2023 enbart visat upp positiva resultat i årsredovisningen. Även om 2023 blev första året med förlust så har föreningens likvida medel ändå ökat både under 2023 under 2024 och styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är i bra ordning och balans.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 632	1 561	1 556	1 566
Resultat efter finansiella poster	-49	-93	117	87
Soliditet (%)	64,7	64,6	64,4	63,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	617	587	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	224	178	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	32	40	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	94,5	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 010	11 110	0	0
Räntekänslighet (%)	17,8	18,9	0,0	0,0

Nya nyckeltal för 2023, där dessa inte tagits fram tidigare är noteras dessa = 0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 080 000	390 000	92 991	-92 768	51 470 223
Fond för yttre underhåll		142 000	-142 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-92 768	92 768	0
Årets resultat				-48 531	-48 531
Belopp vid årets utgång	51 080 000	532 000	-141 777	-48 531	51 421 692

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-141 777
årets förlust	-48 531
	-190 308
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 000
i ny räkning överföres	-334 308
	-190 308

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 631 504	1 560 689
Övriga rörelseintäkter		6 084	5 766
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 637 588	1 566 455
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-563 419	-540 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 915	-542 083
Summa rörelsekostnader		-1 103 334	-1 082 167
Rörelseresultat		534 254	484 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 876	-577 130
Summa finansiella poster		-582 785	-577 056
Resultat efter finansiella poster		-48 531	-92 768
Resultat före skatt		-48 531	-92 768
Årets resultat		-48 531	-92 768

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	78 611 753	79 151 668
Summa materiella anläggningstillgångar		78 611 753	79 151 668
Summa anläggningstillgångar		78 611 753	79 151 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		585	0
Övriga fordringar		4 637	4 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 655	33 136
Summa kortfristiga fordringar		44 877	37 682
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		796 912	527 663
Summa kassa och bank		796 912	527 663
Summa omsättningstillgångar		841 789	565 345
SUMMA TILLGÅNGAR		79 453 542	79 717 013

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 080 000

51 080 000

Fond för yttre underhåll

532 000

390 000

Summa bundet eget kapital

51 612 000

51 470 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-141 777

92 991

Årets resultat

-48 531

-92 768

Summa fritt eget kapital

-190 308

223

Summa eget kapital

51 421 692

51 470 223

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

27 408 000

27 660 000

Summa långfristiga skulder

27 408 000

27 660 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

336 000

336 000

Förskott från bostadsrättsinnehavare

141 568

117 227

Leverantörsskulder

40 517

70 566

Övriga skulder

1 191

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 574

62 997

Summa kortfristiga skulder

623 850

586 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 453 542

79 717 013

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-48 531	-92 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	539 915	542 083
Betald skatt	-142	-2 415

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

491 242 446 901

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-585	483
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 468	-2 658
Förändring av leverantörsskulder	-30 049	53 946
Förändring av kortfristiga skulder	67 109	-20 102

Kassaflöde från den löpande verksamheten

521 248 478 570

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-252 000	-336 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-252 000 -336 000

Årets kassaflöde

269 248 142 570

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	527 664	385 094
Likvida medel vid årets slut	796 912	527 664

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	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 554 336	1 480 320
Vatten och avlopp	76 987	74 495
Övrig försäljning	180	5 874
	1 631 503	1 560 689

I föreningens årsavgifter ingår nätavgift för bredband(Wexnet), sophämtning och parkering.

Not 3 Övriga kostnader

	2024	2023
Driftskostnader	198 369	178 004
Reparation och underhåll	91 643	147 405
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	75 303	68 995
Övriga kostnader	198 104	145 679
	563 419	540 083

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Ingående avskrivningar	-2 168 332	-1 626 249
Årets avskrivningar	-539 915	-542 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 708 247	-2 168 332
Utgående redovisat värde	78 611 753	79 151 668

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 064 000	26 316 000
	26 064 000	26 316 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 744 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 408 000	27 660 000
	27 408 000	27 660 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	336 000	336 000
	336 000	336 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 240 000	30 240 000
	30 240 000	30 240 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Sällström
Ordförande

Johan Gunnarsson

Izabelle Ekman

Sofia Andersson

Christopher Plikas

Anna Sandell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544349034

Dokument

ÅR Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö 20240101-20241231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-04-15 16:27:15 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-04-18 08:24:32 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Anna Sandell (AS)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 198311292703
sandell_anna4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA SANDELL"
Signerade 2025-04-16 06:32:08 CEST (+0200)

Christopher Plikas (CP)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 199201011831
toffe.hed@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOPHER PLIKAS"
Signerade 2025-04-16 18:08:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544349034

Sofia Andersson (SA)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 8901312705
sofand@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Madeleine Andersson"
Signerade 2025-04-15 19:54:13 CEST (+0200)

Izabelle Ekman (IE)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 9306110025
izabelle.ekman93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Izabelle Melina Ekman"
Signerade 2025-04-16 09:37:26 CEST (+0200)

Johan Gunnarsson (JG)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 198508072710
johan_55555@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN GUNNARSSON"
Signerade 2025-04-15 17:22:06 CEST (+0200)

Cecilia Sällström (CS)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 8701192760
cecilia.nilsson.saming@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA SÄLLSTRÖM"
Signerade 2025-04-17 10:18:35 CEST (+0200)

Helena Fälton Björkman (HFB)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 7101152721
helena.bjorkman@advicerevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA FÄLTON BJÖRKMAN"
Signerade 2025-04-18 08:24:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544349034

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

