

# Årsredovisning 2024

Brf Greenhusen 1

769617-8545



HkgjTVBg21e-H1W26EBeh1x

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Greenhusen 1

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. 5         |
| 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. 16</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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Sillhagen 5          | 2008    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 2138 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lars Peter Ringström             | Ordförande      |
| Patrik Christian Mardell         | Styrelseledamot |
| Conny Tomas Ingvar Ragnarp       | Styrelseledamot |
| Per-Arne Ågren                   | Styrelseledamot |
| Caroline Kerstin Charlott Schoug | Suppleant       |

### Valberedning

Therese Broddesson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

William Sjöberg    Revisor    BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



HkgjTVBg21e-H1W26EBeh1x

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2025-2074** ● Den nya underhållsplanen omfattar åtgärder fram t o m 2074, således 50 år

## Planerade underhåll

**2025** ● Fasadrengöring och målning

## Avtal med leverantörer

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Avlopp                   | PULS             |
| Bredband / TV / Telefoni | Telia            |
| Ekonomisk förvaltning    | Nabo             |
| El / Fjärrvärme          | E.ON             |
| Försäkring               | Länsförsäkringar |
| Laddlösning för elbil    | Compleo          |
| Samfällighet             | Sillhagen        |
| Vatten / avlopp          | VA Syd           |
| Ventilation              | I3Acho           |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetensföreningen Sillhagen, med en andel på 25%.

Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma grönytor, gator, lekplatser och andra ytor samt allmän belysning. De har också avtal om parkeringsövervakning i området. BRf Greenhusen 1 deltar i Sillhajens styrelse med två representanter, en ledamot och en suppleant. Det gångna året har Patrik Mardell varit kassör och Conny Ragnarp varit suppleant. Lars Ringström avlöste Conny under sommaren 2024.

## Övrig verksamhetsinformation

I förra årsredovisningen framgick att vi planerade inköp av underhållsplan. Detta gjordes under hösten från Sustend AB som samarbete inlets tillsammans med. Beslut fattades om en förstudie ankommande på fasadarbeten. Denna kommer att inledas under början av 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 4 % till året p g a ökade el- och värmekostnader samt räntekostnader sedan ytterligare ett av banklånen skrevs om 2024-03-01 till rörlig ränta. I samband med detta justerades amorteringen till 1 % från tidigare 3 %.

Höjningen var budgeterad och kommunicerad i linje med föreningens stadgar.

Föreningen står inför ett omfattande underhåll avseende fasaderna som kommer att inledas under 2025. En ny underhållsplan köptes in under slutet av året och samarbete inleddes med leverantören av denna, Sustend AB.

Finansiering avseende detta kommer att beslutas under det kommande verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-0



HkgjTVBg21e-H1W26EBeh1x

### Förändringar i avtal

Avtalet med D Söderlindh Entreprenad Syd AB för trädgårdsskötsel avslutades per den 2024-06-30. Ett par olika aktörer avseende detta område har använts under andra halvåret.

Grant Thornton har av sagt sig arbete med bostadsrättsföreningar varför föreningen har anlitat en ny revisor till bokföringsåret 2024. Dessa är BRF-Experten i Uppsala och Stockholm AB.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 774 560  | 1 685 928  | 1 549 668  | 1 550 786  |
| Resultat efter fin. poster                         | -186 665   | 83 967     | -155 825   | 185 652    |
| Soliditet (%)                                      | 80         | 80         | 79         | 78         |
| Yttre fond                                         | 365 275    | 337 325    | 498 100    | 444 650    |
| Taxeringsvärde                                     | 68 600 000 | 68 600 000 | 68 600 000 | 56 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 769        | 741        | 677        | 636        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,2       | 92,6       | 93,9       | 87,1       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 338      | 6 495      | 6 665      | 6 871      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 338      | 6 495      | 6 665      | 6 871      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 163        | 302        | 275        | 322        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 24         | 25         | 28         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 88         | 87         | 78         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 41         | 36         | 29         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 152        | 148        | 135        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,20       | 2,21       | 1,26       | 1,13       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,25       | 8,77       | 9,73       | -          |

**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

Det negativa resultatet beror på avskrivningarna motsvarande 535 kkr som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader vilka inte påverkar likviditeten.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 27 522 000        | -                                            | -                               | 27 522 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 27 478 000        | -                                            | -                               | 27 478 000        |
| Fond, yttre underhåll | 337 325           | -                                            | 27 950                          | 365 275           |
| Balanserat resultat   | -107 165          | 83 967                                       | -27 950                         | -51 149           |
| Årets resultat        | 83 967            | -83 967                                      | -186 665                        | -186 665          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>55 314 127</b> | <b>0</b>                                     | <b>-186 665</b>                 | <b>55 127 461</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -51 149         |
| Årets resultat      | -186 665        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-237 814</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 53 450          |
| Balanseras i ny räkning              | -291 264        |
|                                      | <b>-237 814</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             | 1 774 560         | 1 685 928         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 6 705             | 24 145            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 781 265</b>  | <b>1 710 073</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -770 462          | -658 037          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -90 161           | -83 771           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -159 634          | -53 795           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -535 680          | -535 680          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 555 937</b> | <b>-1 331 283</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>225 328</b>    | <b>378 790</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 27 097            | 16 132            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -439 090          | -310 955          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-411 993</b>   | <b>-294 823</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-186 665</b>   | <b>83 967</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-186 665</b>   | <b>83 967</b>     |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 67 333 261 | 67 835 761 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 237 780    | 270 960    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 67 571 041 | 68 106 721 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 67 571 041 | 68 106 721 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 6 362      | 6 095      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 38 024     | 372        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 46 772     | 64 944     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 91 158     | 71 411     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 366 134  | 1 299 128  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 366 134  | 1 299 128  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 457 292  | 1 370 539  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 69 028 332 | 69 477 260 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 365 275    | 337 325    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 55 365 275 | 55 337 325 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -51 149    | -107 165   |
| Årets resultat                               |     | -186 665   | 83 967     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -237 814   | -23 199    |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |     | 55 127 461 | 55 314 127 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 5 543 250  | 9 327 250  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 5 543 250  | 9 327 250  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 8 007 000  | 4 560 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 27 327     | 48 389     |
| Skatteskulder                                |     | 2 369      | 3 293      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 320 925    | 224 201    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 8 357 621  | 4 835 883  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 69 028 332 | 69 477 260 |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |           |
| Rörelseresultat                                                          | 225 328   | 378 790   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |           |
| Årets avskrivningar                                                      | 535 680   | 535 680   |
|                                                                          | 761 008   | 914 470   |
| Erhållen ränta                                                           | 27 097    | 16 132    |
| Erlagd ränta                                                             | -427 109  | -296 489  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 360 996   | 634 113   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -19 747   | -3 615    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 62 757    | -23 371   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 404 006   | 607 126   |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0         |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |           |
| Amortering av lån                                                        | -337 000  | -362 750  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -337 000  | -362 750  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 67 006    | 244 376   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 299 128 | 1 054 752 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 366 134 | 1 299 128 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Greenhusen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, kabel-tv, 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                  | 0,87 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 555 320        | 1 495 488        |
| Hysesintäkter, p-platser | 129 600          | 100 800          |
| Kabel-TV/Bredband        | 87 840           | 87 840           |
| Laddbox                  | 1 800            | 1 800            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 774 560</b> | <b>1 685 928</b> |



### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Kickback Laddbox        | 6 702        | 9 197         |
| Öres- och kronutjämning | 2            | -0            |
| Elprisstöd              | 0            | 9 307         |
| Försäkringsersättning   | 0            | 3 690         |
| Övriga rörelseintäkter  | 0            | 1 951         |
| <b>Summa</b>            | <b>6 705</b> | <b>24 145</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Besiktning och service | 76 855         | 32 264        |
| Övrigt                 | 53 900         | 35 357        |
| <b>Summa</b>           | <b>130 755</b> | <b>67 621</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga reparationer           | 3 172         | 0             |
| Dörrar och lås                | 0             | 7 200         |
| Värme                         | 19 006        | 0             |
| Ventilation                   | 10 307        | 0             |
| El                            | 9 491         | 0             |
| Fönster                       | 0             | 4 013         |
| Balkonger                     | 5 754         | 0             |
| Gård/markytor                 | 3 625         | 0             |
| Försäkringsärende/vattenskada | 17 430        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>68 785</b> | <b>11 213</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| VA           | 0        | 25 500        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>25 500</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 50 756         | 55 735         |
| Uppvärmning  | 187 842        | 185 232        |
| Vatten       | 87 273         | 78 021         |
| Sophämtning  | 34 866         | 43 777         |
| <b>Summa</b> | <b>360 737</b> | <b>362 765</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 331         | 27 082         |
| Självrisker            | 2 651          | 0              |
| Bredband/Kabeltv       | 90 720         | 89 720         |
| Samfällighet           | 49 363         | 36 000         |
| Fastighetsskatt        | 39 120         | 38 136         |
| <b>Summa</b>           | <b>210 185</b> | <b>190 938</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Programvaror                 | 0             | 125           |
| Revisionsarvoden             | 20 260        | 18 528        |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 389        | 12 110        |
| Ekonomisk förvaltning        | 54 512        | 53 008        |
| <b>Summa</b>                 | <b>90 161</b> | <b>83 771</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 114 600        | 32 500        |
| Övriga arvoden   | 10 000         | 10 000        |
| Sociala avgifter | 35 034         | 11 295        |
| <b>Summa</b>     | <b>159 634</b> | <b>53 795</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 439 090        | 310 924        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 31             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>439 090</b> | <b>310 955</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 73 196 000        | 73 196 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>73 196 000</b> | <b>73 196 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 360 239        | -4 857 739        |
| Årets avskrivning                             | -502 500          | -502 500          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 862 739</b> | <b>-5 360 239</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>67 333 261</b> | <b>67 835 761</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 104 000</i> | <i>15 104 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 49 000 000        | 49 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 19 600 000        | 19 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>68 600 000</b> | <b>68 600 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                |
| Ingående                              | 345 372         | 345 372        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>345 372</b>  | <b>345 372</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                |
| Ingående                              | -74 412         | -41 232        |
| Avskrivningar                         | -33 180         | -33 180        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-107 592</b> | <b>-74 412</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>237 780</b>  | <b>270 960</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto               | 38 024        | 372        |
| <b>Summa</b>              | <b>38 024</b> | <b>372</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 381        | 22 311        |
| Försäkringspremier                                  | 28 391        | 25 750        |
| Förvaltning                                         | 0             | 16 883        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>46 772</b> | <b>64 944</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 4,31 %                  | 5 600 250           | 5 657 250           |
| Stadshypotek          | 2025-03-02               | 3,08 %                  | 4 120 000           | 4 280 000           |
| Stadshypotek          | 2025-03-01               | 0,98 %                  | 3 830 000           | 3 950 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 550 250</b>   | <b>13 887 250</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 007 000           | 4 560 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 865 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 489         | 12 533         |
| El                                                  | 8 219          | 3 956          |
| Uppvärmning                                         | 24 452         | 25 762         |
| Utgiftsräntor                                       | 36 277         | 24 296         |
| Vatten                                              | 7 382          | 6 632          |
| Löner                                               | 57 300         | 0              |
| Sociala avgifter                                    | 21 146         | 3 142          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 154 660        | 147 880        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>320 925</b> | <b>224 201</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 196 000 | 18 196 000 |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Conny Tomas Ingvar Ragnarp  
Styrelseledamot

---

Lars Peter Ringström  
Ordförande

---

Patrik Christian Mardell  
Styrelseledamot

---

Per-Arne Ågren  
Styrelseledamot

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

---

William Sjöberg  
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 19:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.03.2025 12:42

DOCUMENT ID:

H1W26EBeh1x

ENVELOPE ID:

HkgjTVBg21e-H1W26EBeh1x

DOCUMENT NAME:

Brf Greenhusen 1, 769617-8545 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Patrik Christian Mardell<br>patrik.mardell@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 16.03.2025 12:01<br>16.03.2025 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.129.27   |
| 2. Lars Peter Ringström<br>larsring57@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 10:22<br>17.03.2025 10:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.228.135.132 |
| 3. PER-ARNE ÅGREN<br>per.a.agren@telia.com                 | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 16:17<br>17.03.2025 16:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.228.135.232 |
| 4. CONNY TOMAS INGVAR RAGNARP<br>conrag@telia.com          | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 18:00<br>23.03.2025 17:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.231.184.4   |
| 5. Karl William Lennart Sjöberg<br>william@brf-experten.se | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 19:49<br>23.03.2025 19:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.225.136 |

\* 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.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenhusen 1,  
Org.nr 769617-8545.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greenhusen 1.

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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Greenhusen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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. 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 tryggt 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
- 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg  
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2025 19:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.03.2025 12:42

DOCUMENT ID:

Syn6EBlnke

ENVELOPE ID:

Bki6VSxhJx-Syn6EBlnke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Greenhusen 1.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Karl William Lennart Sjöberg |  Signed | 23.03.2025 19:50 | eID    | Swedish BankID     |
| william@brf-experten.se         | Authenticated                                                                            | 23.03.2025 19:42 | Low    | IP: 83.248.225.136 |

\* 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