

Årsredovisning för  
**BRF Växtriket**  
714400-2024

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Växtriket, 714400-2024, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen omfattar 31 lägenheter, sju garage och en P-plats utomhus.

Enligt inkomstskattelagen benämns föreningen som en äkta bostadsrättsförening med äganderätt till fastighetens mark. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens totala yta uppgår till 1 704 kvm. Föreningen har en underhållsplan.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen bildades den 1 mars 1957, nuvarande ekonomiska plan registrerades 18 juli 1958. Nuvarande stadgar registrerades den 14 juni 2024 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje. Föreningens firma tecknas av två ledamöter.

#### Styrelsens sammansättning under året

*Ann Wallin, ordförande,  
Lars Eineljung, kassör  
Carin Lundqvist, sekreterare  
Arne Holst, ledamot*

*Milla Välikangas, suppleant  
Elias Jörgensen, suppleant*

#### Revisorer

Auktoriserad revisor under året, Karin Hammarberg, Hammarbergs revisionsbyrå samt Bo Eriksson, medlem, suppleant.

#### Antal styrelsemöten

Tio protokollförda styrelsemöten genomfördes under året samt årsmötet som ägde rum den 13 maj.

#### Förvaltning och väsentliga avtal tecknade av föreningen

- VIND Redovisning AB, ekonomisk förvaltning.
- Bolander & Co, försäkringsmäklare, fastigheten är fullt försäkrad hos Trygg-Hansa inklusive en kollektivt tecknad bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Det innebär att enbart hemförsäkring behöver tecknas (lösöret) separat av medlem. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.
- Pre Zero, återvinning.
- Norrtälje vatten och avfall, hushållssopor.
- Norrtälje Energi, el och fjärrvärmeavtal.
- Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

- Brandsäkra, systematiskt brandskyddsarbete.
- Sweax, förvaltning av fastigheten och serviceavtal för digital underhållsplan.
- P-service, bevakning av parkering på föreningens mark.
- Infometric, avtal om digital avläsning av individuell elförbrukning och debitering.

### **Överlåtelser**

Fyra överlåtelser har ägt rum under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi hade fortsatt stora kostnader, för el/fjärrvärmen ca. 370 000, återvinning ca 40 000 och vatten/avfall ca. 333 000.

Avgiften för lägenheterna höjdes med 12%, där 4% utgör kostnaden för el i gemensamma utrymmen.

Garagen och p-platsen undantogs från höjningen då Skatteverket planerar att införa moms med 25% under 2026.

Styrelsen har under året gjort regelbundna avstämningar med fokus på att harmonisera budget och utfall (årets resultat).

För att försöka minska på höga kostnader för värmen har vi sänkt innertemperaturen med en grad. Vi har även uppmanat alla med garage att sänka eller stänga av värmen då det är tillräckligt varmt med värmen som genereras från huset.

För att uppfylla alla krav på systematiskt brandskyddsarbete har vi tecknat avtal med Brandsäkra. De har genomfört besiktning och underhåll och komplettering av brandskyddet bl.a. har fler brandsläckare satts upp. Detta har medfört en extra kostnad under året men målet är att vi efter att avtalet går ut 2027 själva ska kunna göra egenkontroll av brandskyddet.

Låssystemet till källare och soprum har bytts ut, alla medlemmar har fått tre nycklar.

Vi har påbörjat arbetet och kommer att komplettera med innehåll efterhand, <https://vaxtriket.bostadsratterna.se>.

Vi har antagit en offert för att åtgärda ventilationen i skyddsrummet, **inväntar** nu att arbetet ska utföras.

Julen 2024 hade vi ett strömavbrott som slog ut den automatiska/sensorstyrda belysningen i våra trapphus vilket blev en kostnad på ca. 60 000 kr som vi inte räknat med. Vi har under året varit i kontakt med vårt försäkringsbolag och Ne Energi om ev. ersättning. Vi fortsätter att arbeta med frågan.

### **Planerade åtgärder**

Offertter ska tas in för att genomföra spolning och besiktning av stammarna.

Det kvarvarande arbetet med skyddsrummet ska färdigställas och en genomgång av hur man iordningställer det ska genomföras av Skyddsrumsspecialisten.

Nya bestämmelser för radonmätning gör att vi behöver genomföra nya mätningar under hösten.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 404 547	1 251 139	1 197 410	1 202 678
Resultat efter finansiella poster	-11 367	-91 045	-196 392	15 755
Soliditet, %	20	25	28	31
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	787	709	677	-
Skuldsättning per kvm	1 743	1 786	1 830	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	1 743	1 786	1 830	-
Sparande per kvm	49	7	-50	-
Räntekänslighet	2	3	3	-
Energikostnad per kvm	415	385	330	-
Årsavg i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023.

## Upplysning vid förlust

Under 2025 redovisar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 9% från 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	175 000	83 000	637 658	200 569
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning yttre fond			69 600	-69 600
lanspåktagande av yttre fond			-219 272	
Årets resultat				-11 367
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 000</b>	<b>83 000</b>	<b>487 986</b>	<b>119 602</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 119 602 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	130 969
årets resultat	-11 367
Totalt	119 602
disponeras så att	
till fonden för yttre underhåll överföres	71 400
balanseras i ny räkning	48 202
Summa	119 602

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 404 547	1 251 139
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 404 547</u>	<u>1 251 139</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 112 971	-1 039 720
Övriga externa kostnader	4	-83 799	-78 268
Personalkostnader	5	-70 374	-69 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 459	-102 775
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 361 603</u>	<u>-1 290 618</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>42 944</u>	<u>-39 479</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 280	6 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-56 591	-58 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-54 311</u>	<u>-51 566</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-11 367</u>	<u>-91 045</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-11 367</u>	<u>-91 045</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-11 367</u>	<u>-91 045</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	3 350 812	3 434 771
Inventarier, verktyg och installationer	8	73 500	84 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 424 312	3 518 771
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 424 312</b>	<b>3 518 771</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 275	-
Summa kortfristiga fordringar		1 275	-
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		843 817	906 552
Summa kassa och bank		843 817	906 552
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>845 092</b>	<b>906 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 269 404</b>	<b>4 425 323</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		175 000	175 000
Fond för yttre underhåll		487 986	637 658
Reservfond		83 000	83 000
Summa bundet eget kapital		745 986	895 658
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		130 969	291 614
Årets resultat		-11 367	-91 045
Summa fritt eget kapital		119 602	200 569
<b>Summa eget kapital</b>		<b>865 588</b>	<b>1 096 227</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 895 200	2 969 600
Summa långfristiga skulder		2 895 200	2 969 600
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	74 400	74 400
Leverantörsskulder		208 861	120 922
Skatteskulder		5 968	3 054
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 387	161 120
Summa kortfristiga skulder		508 616	359 496
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 269 404</b>	<b>4 425 323</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-11 367	-91 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	94 459	102 775
	83 092	11 730
Betald skatt	2 914	-1 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>86 006</b>	<b>10 554</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 275	27 554
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	146 206	-9 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>230 937</b>	<b>28 441</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-74 400	-74 400
Nyttjande av yttre fond	-219 272	-126 479
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-293 672</b>	<b>-200 879</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-62 735</b>	<b>-172 438</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>906 552</b>	<b>1 078 990</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>843 817</b>	<b>906 552</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

### Definition av nyckeltal

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet*

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### *Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

#### *Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### *Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 281 895	1 144 549
Hysesintäkter garage/p-platser	41 760	38 050
EI	59 918	62 823
Andrahandsuthyrning	16 635	1 431
Övriga intäkter	4 339	4 285
<b>Summa</b>	<b>1 404 547</b>	<b>1 251 138</b>

I årsavgiften för bostäder ingår varm- och kallvatten, uppvärmning och basutbud för TV via bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	106 588	98 789
Uppvärmning	255 990	252 721
Vatten och avlopp	345 208	304 574
Sophämtning	85 731	64 933
Snöröjning	23 057	37 472
Fastighetsservice	149 141	123 828
TV	38 024	37 058
Reparation/underhåll av fastighet	224 465	148 332
Avgår mot yttre fond	-219 272	-126 479
Fastighetsavgift	53 444	50 530
Fastighetsförsäkring	50 595	47 963
<b>Summa</b>	<b>1 112 971</b>	<b>1 039 721</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsinventarier		3 835
Förbrukningsmaterial		764
Revisionsarvode	9 669	8 925
Förvaltningsarvode	46 397	42 017
Övriga förvaltningskostnader	19 094	14 321
Bankkostnader	2 337	2 294
Övriga externa kostnader	6 302	6 112
<b>Summa</b>	<b>83 799</b>	<b>78 268</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Arvoden	61 200	60 800
Övriga ersättningar		1 300
<b>Summa</b>	<b>61 200</b>	<b>62 100</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader och försäkringar)	9 174	7 755

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	56 591	58 119
<b>Summa</b>	<b>56 591</b>	<b>58 119</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 395 885	8 395 885
	8 395 885	8 395 885
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 961 114	-4 877 155
-Årets avskrivning enligt plan	-83 959	-83 959
	-5 045 073	-4 961 114
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 350 812</b>	<b>3 434 771</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 306	271 306
Vid årets slut	271 306	271 306
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-187 306	-168 490
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 500	-18 816
Vid årets slut	-197 806	-187 306
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 500</b>	<b>84 000</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	74 400	74 400
Förfallotidpunkt, mellan ett och fem år från balansdagen	2 895 200	2 969 600
	<b>2 969 600</b>	<b>3 044 000</b>

Lånets slutförfallodag 2027-02-15  
Räntesats 1,88%

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

## Not 10 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	4 220 700	4 220 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 220 700</b>	<b>4 220 700</b>

## **Underskrifter**

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Wallin  
Styrelseordförande

Carin Lundqvist

Lars Eineljung

Arne Holst

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

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor