



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Drivhusgatan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Drivhusgatan med säte i Göteborg org.nr. 769610-3782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokslätt 11:10	2004-01-21	1941
Krokslätt 11:11	2004-01-21	1941
Krokslätt 11:12	2004-01-21	1941
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	412
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3058
15	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3470

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 40 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Albin Löfgren	Ordförande	2023-05-05
Sebastian Hellqvist	Ledamot	2023-05-05
Ivana Maric	Ledamot	2022-05-15
Alan Rasul	Ledamot	2023-05-05
Oscar Walmerud	Ledamot	2023-05-05
Filippa Svedberg	Ledamot	2022-05-15
Ida Agnes Andre Ivarsson	Ledamot	2023-05-05
Cajsa Fjelkegård	Suppleant	2023-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Löfgren, Ivana Maric, Filippa Svedberg, Alan Rasul och Cajsa Fjelkegård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av samtliga ledamöter i styrelsen.

Revisorer har varit: Annika Björkman med Rickard Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jakob Sjudin (sammankallande) samt Elinor Granath, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 16 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Som tidigare år har styrelsens systematiska brandskyddsarbete (SBA) fortsatt genom rundvandringar enligt en förutbestämd frekvens. Vid dessa kontrolleras att bland annat nödutgångsskyltar, nödutgångar och brandsläckare fungerar som de ska löpande

Underhållsmässigt har året främst präglats av planering inför det stora renoveringsprojektet som skall äga rum 2024, i övrigt har det varit få underhållspunkter i jämförelse med tidigare verksamhetsår. Några få som kan nämnas är:

EAFS Bygg och Fågelförsäkring genomförde en måskontroll för att förebygga bobygge av dessa på taken, SEK 19 885,00.

Löpande underhåll har i vanlig ordning sköts av fastighetsskötare Claes Simonson från firma Malte Händig Man AB, SEK 177 435,00.

Löpande städservice har i vanlig ordning sköts av i gemensamma utrymmen från firma Team Städservice 141 311,00

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Fönster- och takbyte
2025	Inga större planerade underhåll
2026	Byte av radikafläkt, torkrumsutrustning
2027	Byte av tvättmaskiner
2028	Inga större planerade underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	229	248	226	227	228
Skuldsättning, kr/kvm	7 304	8 357	8 413	8 468	8 505
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 288	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	222	234	222	212	207
Årsavgifter, kr/kvm	895	783	799	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	939	943	897	910
Nettoomsättning, tkr	3 138	2 871	2 799	2 744	2 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	396	363	223	171	-250
Soliditet, %	58	57	57	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 512 085	0	0	28 215 085
Upplåtelseavgifter, kr	5 486 992	0	0	5 486 992
Underhållsfond, kr	1 566 337	0	396 000	1 962 337
S:a bundet eget kapital, kr	35 565 414	0	396 000	35 664 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-937 831	362 529	-396 000	-971 302
Årets resultat, kr	362 529	-362 529	396 297	396 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-575 302	0	297	-575 005
S:a eget kapital, kr	34 990 112	0	396 297	35 089 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 396 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-575 302
Årets resultat, kr	396 297
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-575 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-575 005
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 138 359	2 871 219
Summa rörelseintäkter		3 138 359	2 871 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 707 497	-1 573 174
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 418	-121 475
Personalkostnader	Not 4	-118 803	-122 456
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-396 684	-396 684
Summa rörelsekostnader		-2 349 401	-2 213 789
Rörelseresultat		788 958	657 430
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	81 013	16 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-473 674	-311 354
Summa finansiella poster		-392 661	-294 901
Årets resultat		396 297	362 529

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 55 167 638	55 564 322
Inventarier	Not 10 0	0
	<u>55 167 638</u>	<u>55 564 322</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	Not 11 141 180	164 580
	<u>141 180</u>	<u>164 580</u>
Summa anläggningstillgångar	55 308 818	55 728 902
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 27 548	0
Övriga fordringar	Not 13 2 878 047	2 292 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 146 121	77 603
	<u>3 051 717</u>	<u>2 369 740</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15 3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	4 714	4 714
Summa omsättningstillgångar	6 056 431	5 374 454
Summa tillgångar	61 365 248	61 103 356

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 999 077	33 999 077
Underhållsfond	1 962 337	1 566 337
	<u>35 961 414</u>	<u>35 565 414</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-971 302	-937 831
Årets resultat	396 297	362 529
	<u>-575 005</u>	<u>-575 302</u>
Summa eget kapital	35 386 409	34 990 112
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 6 535 000	25 383 725
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 18 811 225	170 900
Leverantörsskulder	179 047	42 408
Skatteskulder	9 417	4 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 3 600	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 440 550	508 024
	<u>19 443 839</u>	<u>729 519</u>
Summa skulder	25 978 839	26 113 244
Summa Eget kapital och skulder	61 365 248	61 103 356

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	396 297	362 529
Avskrivningar	396 684	396 684
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	792 981	759 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 240	43 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 995	-50 319
Kassaflöde från löpande verksamhet	764 736	752 123
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	23 400	23 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	23 400	23 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-208 400	-170 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-208 400	-170 600
Årets kassaflöde	579 737	604 922
Likvida medel vid årets början	5 290 848	4 686 226
Likvida medel vid årets slut	5 870 585	5 290 848

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	293 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 633 844	2 394 264
Årsavgift informationsöverföring	103 500	103 500
Hyror	347 272	341 228
Övriga intäkter	53 743	32 227
	3 138 359	2 871 219
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	325 086	284 578
Reparationer	45 076	1 813
El	84 752	126 197
Uppvärmning	507 192	474 663
Vatten	180 131	115 255
Sophämtning	107 836	78 399
Övriga avgifter	213 695	211 563
Förvaltningsarvoden	169 213	158 816
Övriga driftskostnader	74 515	121 890
	1 707 497	1 573 174
Not 3 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	125 511	120 681
Övriga externa kostnader	907	794
	126 418	121 475
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 610	65 930
Sammanträdesersättningar	19 728	19 999
Revisorsarvode	4 150	4 150
Löner och andra ersättningar	3 100	3 100
Sociala kostnader	28 215	29 277
	118 803	122 456
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	396 684	396 684
	396 684	396 684
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	201	0
Övriga ränteintäkter	80 812	16 453
	81 013	16 453
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	473 107	311 172
Övriga finansiella kostnader	567	182
	473 674	311 354
Not 8 Årets resultat		
Redovisat resultat	396 297	362 529
Avsättning till underhållsfond	-396 000	-396 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	297	-33 471

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	44 175 520	44 175 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 175 520	44 175 520
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 630 198	-4 233 514
Årets avskrivningar	-396 684	-396 684
Utgående avskrivningar	-5 026 882	-4 630 198
Bokfört värde byggnader	39 148 638	39 545 322
Bokfört värde mark	16 019 000	16 019 000
Bokfört värde byggnader och mark	55 167 638	55 564 322
Taxeringsvärde för Krokslätt 11:10, 11:11 och 11:12		
Byggnad - bostäder	32 200 000	32 200 000
Byggnad - lokaler	1 283 000	1 283 000
	33 483 000	33 483 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	304 000	304 000
	44 304 000	44 304 000
Taxeringsvärde totalt	77 787 000	77 787 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	30 799 999	30 799 999
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	48 003	48 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 003	48 003
Ingående avskrivningar	-48 003	-48 003
Utgående avskrivningar	-48 003	-48 003
Bokfört värde	0	0
Not 11 Andra långfristiga fordringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	141 180	164 580
Not 12 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	27 548	0
	27 548	0
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 865 871	2 286 134
Skattekonto	12 176	6 003
	2 878 047	2 292 137
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	73 754	69 253
Upplupna intäkter	72 367	8 350
	146 121	77 603

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg HSB	2023-01-31	2024-01-31	12 mån	2,60%	3 000 000	
					3 000 000	
Fasträntepacering					3 000 000	3 000 000
					3 000 000	3 000 000
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	633371	0,62%	2025-12-01	6 535 000	0	
Stadshypotek	718746	0,82%	2024-12-01	9 180 725	0	
Stadshypotek	790408	3,68%	2024-09-01	7 645 000	150 000	
Stadshypotek	815592	3,68%	2024-12-01	1 985 500	20 900	
					25 346 225	170 900
Nästa års amortering beräknas uppgå till					170 900	
Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 640 325	
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 811 225	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 535 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 491 725	
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter					0	0
Övriga kortfristiga skulder					3 600	3 600
					3 600	3 600
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					35 689	41 976
Övriga upplupna kostnader					127 983	205 500
Förutbetalda hyror och avgifter					276 878	260 548
					440 550	508 024

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Alan Rasul

Albin Löfgren

Filippa Svedberg

Ida Agnes Andre Ivarsson

Ivana Maric

Oscar Walmerud

Sebastian Hellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annika Björkman
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drivhusgatan, org.nr. 769610-3782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drivhusgatan för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drivhusgatan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Björkman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALBIN LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:47:23



IVANA MARIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:42:01



IDA AGNES ANDRE IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:04:33



OSCAR WALMERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:51:35



FILIPPA SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:44:48



SEBASTIAN HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:17:25



ALAN RASUL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:48:15



ANNIKA BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:48:52



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:33:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 14:50:15



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:33:38



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.