



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Drivhusgatan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Drivhusgatan med säte i Göteborg org.nr. 769610-3782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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
<b>Totalt 3 objekt</b>		

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. 2023-09-30.

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

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Zotevski	Ordförande	2022-05-15
Ivana Maric	Ledamot	2022-05-15
Albin Löfgren	Ledamot	2022-05-15
Simon Sandequist	Ledamot	2021-06-15
Filippa Svedberg	Ledamot	2022-05-15
Elin Fahlgren	Ledamot	2022-05-15
Jens Holgersson	Suppleant	2022-05-15
Amanda Cremanti	Suppleant	2022-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filippa Svedberg, Alexander Zotevski, Albin Löfgren, Ivana Maric, Elin Fahlgren, Simon Sandequist och Jens Holgersson samt Amanda Cremanti suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alexander Zotevski, Albin Löfgren, Ivana Maric, Simon Sandequist, Filippa Svedberg och Elin Fahlgren.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Viktoria Wikmark (sammanställande) samt Jakob Sjudin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 20 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Per 2022-01-01 sänktes årsavgiften med 2% samt att en avgift om 1 500 kr per år för varje medlem avseende informationsöverföring infördes.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad. Efter höjning uppgår avgiften till i genomsnitt till 861 SEK/m<sup>2</sup>.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-01.

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.

Två av föreningens lån har förnyats:

1. Lånenr 790408 på 7 720 000 mkr till en ränta av 3,68% utan amortering för att spara kapital till renovering 2024.

1. Lånenr 815592 på 2 006 400 mkr till en ränta av 3,68% med samma amorteringsbelopp som tidigare, 20 900kr/år.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	EAFS Bygg och Fågelförsäkring genomförde en måskontroll för att förebygga bobygge av dessa på taken.
2022	Löpande underhåll har i vanlig ordning sköts av fastighetsskötare Claes Simonson från firma Malte Händig Man AB

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.

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

Årtal	Ändamål
2023	byte av torkskåp, byte av takräcke och hängrännor, OVK-besiktning
2024	byte av fönster- och takbyte, byte av portdörrar
2025	målning av dörrar i allmänna utrymmen
2026	Underhåll av fasad, gemensamma utrymmen
2027	byte av fjärrvärme cirkulationspump

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	248	226	227	228	290
Skuldsättning, kr/kvm	8 357	8 413	8 468	8 505	8 482
Räntekänslighet, %	11	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	234	222	212	207	185
Driftskostnad, kr/kvm	554	585	514	514	456
Årsavgifter, kr/kvm	783	799	799	799	799
Totala intäkter, kr/kvm	939	943	897	910	905
Nettoomsättning, tkr	2 871	2 799	2 744	2 738	2 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	363	223	171	-250	328
Soliditet, %	57	57	57	57	56

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 512 085	0	0	28 512 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 486 992	0	0	5 486 992
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 170 337	0	396 000	1 566 337
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>35 169 414</b>	<b>0</b>	<b>396 000</b>	<b>35 565 414</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-765 105	0	-396 000	-937 831
Årets resultat, kr	223 274	-223 274	362 529	362 529
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-541 831</b>	<b>-223 274</b>	<b>-33 471</b>	<b>-575 302</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>34 627 583</b>	<b>-223 274</b>	<b>362 529</b>	<b>34 990 112</b>

\* 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	-541 831
Årets resultat, kr	362 529
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-575 302</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-575 302</b>

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

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 871 219	2 798 944
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	85 280
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 871 219</b>	<b>2 884 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 573 174	-1 665 899
Underhållskostnader	Not 4	0	-69 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 475	-122 303
Personalkostnader	Not 6	-122 456	-130 493
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-396 684	-396 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 213 789</b>	<b>-2 385 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>657 430</b>	<b>498 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 453	16 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-311 354	-291 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 901</b>	<b>-275 699</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>362 529</b>	<b>223 274</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 55 564 322	55 961 006
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	55 564 322	55 961 006
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	Not 13 <u>164 580</u>	<u>187 980</u>
	164 580	187 980
Summa anläggningstillgångar	<b>55 728 902</b>	<b>56 148 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	23 338
Övriga fordringar	Not 15 2 292 137	1 682 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>77 603</u>	<u>102 994</u>
	2 369 740	1 808 346
Kortfristiga placeringar	Not 17 3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	4 714	4 714
Summa omsättningstillgångar	<b>5 374 454</b>	<b>4 813 060</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>61 103 356</b>	<b>60 962 046</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 999 077	33 999 077
Underhållsfond	1 566 337	1 170 337
	<u>35 565 414</u>	<u>35 169 414</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-937 831	-765 105
Årets resultat	362 529	223 274
	<u>-575 302</u>	<u>-541 831</u>
Summa eget kapital	<b>34 990 112</b>	<b>34 627 583</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 25 383 725	15 828 225
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	170 900	9 897 300
Leverantörsskulder	42 408	114 892
Skatteskulder	4 587	4 736
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 3 600	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 508 024	485 710
	<u>729 519</u>	<u>10 506 238</u>
Summa skulder	<b>26 113 244</b>	<b>26 334 463</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>61 103 356</b>	<b>60 962 046</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 292 799 kr.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 394 264	2 443 056
Hyror	341 228	318 285
Övriga intäkter	135 727	37 603
	<b>2 871 219</b>	<b>2 798 944</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>0</b>	<b>85 280</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	284 578	287 507
Reparationer	1 813	112 204
El	126 197	82 020
Uppvärmning	474 663	465 805
Vatten	115 255	129 912
Sophämtning	78 399	82 403
Övriga avgifter	211 563	32 670
Förvaltningsarvoden	158 816	166 502
Övriga driftskostnader	121 890	306 876
	<b>1 573 174</b>	<b>1 665 899</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	69 872
	<b>0</b>	<b>69 872</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	120 681	117 211
Övriga externa kostnader	794	5 092
	<b>121 475</b>	<b>122 303</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	65 930	66 500
Sammanträdesersättningar	19 999	20 500
Revisorsarvode	4 150	4 150
Löner och andra ersättningar	3 100	8 150
Sociala kostnader	29 277	31 193
	<b>122 456</b>	<b>130 493</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	396 684	396 684
	<b>396 684</b>	<b>396 684</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	16 453	16 094
	<b>16 453</b>	<b>16 094</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	311 172	291 733
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	60
Övriga finansiella kostnader	182	0
	<b>311 354</b>	<b>291 793</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>362 529</b>	<b>223 274</b>
Avsättning till underhållsfond	-396 000	-396 000
Disposition ur underhållsfond	0	69 872
Resultat efter underhållspåverkan	-33 471	-102 854

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 175 520	44 175 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 175 520	44 175 520
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 233 514	-3 836 830
Årets avskrivningar	-396 684	-396 684
Utgående avskrivningar	-4 630 198	-4 233 514
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 545 322</b>	<b>39 942 006</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>16 019 000</b>	<b>16 019 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>55 564 322</b>	<b>55 961 006</b>
Taxeringsvärde för Krokslätt 11:10, 11:11 och 11:12		
Byggnad - bostäder	32 200 000	29 600 000
Byggnad - lokaler	1 283 000	1 302 000
	33 483 000	30 902 000
Mark - bostäder	44 000 000	41 800 000
Mark - lokaler	304 000	352 000
	44 304 000	42 152 000
Taxeringsvärde totalt	77 787 000	73 054 000
Fastighetsinteckningar	30 799 999	30 799 999
<b>Not 12 Inventarier</b>		
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
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	164 580	187 980
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	0	23 338
	0	23 338
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 286 134	1 681 512
Skattekonto	6 003	502
	2 292 137	1 682 014
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	69 253	94 644
Upplupna intäkter	8 350	8 350
	77 603	102 994

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>			
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
HSB Göteborg HSB	2023-01-31	2024-01-31	12 mån
		Ränta	Belopp
		2,60%	3 000 000
			<b>3 000 000</b>
Fasträntepacering		3 000 000	3 000 000
		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek	633371	0,62%	2025-12-01
Stadshypotek	718746	0,82%	2024-12-01
Stadshypotek	790408	3,68%	2024-09-01
Stadshypotek	815592	3,68%	2024-12-01
		Belopp	Nästa års amortering
		6 647 500	150 000
		9 180 725	0
		7 720 000	0
		2 006 400	20 900
		25 554 625	170 900
Nästa års amortering beräknas uppgå till			170 900
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			170 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>25 383 725</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			24 700 125
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Arbetsgivaravgifter		0	0
Ovriga kortfristiga skulder		3 600	3 600
		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		41 976	21 608
Ovriga upplupna kostnader		205 500	221 154
Förutbetalda hyror och avgifter		260 548	242 948
		<b>508 024</b>	<b>485 710</b>

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad  
Göteborg

Albin Löfgren

Alexander Zotevski

Elin Fahlgren

Filippa Svedberg

Ivana Maric

Simon Sandequist

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

Av föreningen vald revisor  
Annika Björkman

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Malin Johannesson



# 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDER ZOTEVSKI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 09:34:34



**IVANA MARIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:47:08



**ELIN FAHLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:18:26



**SIMON SANDEQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 22:46:57



**ALBIN LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:38:53



**FILIPPA SVEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:36:37



**ANNIKA BJÖRKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:55:20



**MALIN JOHANNESON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:40:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIKA BJÖRKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:54:09



**MALIN JOHANNESON**

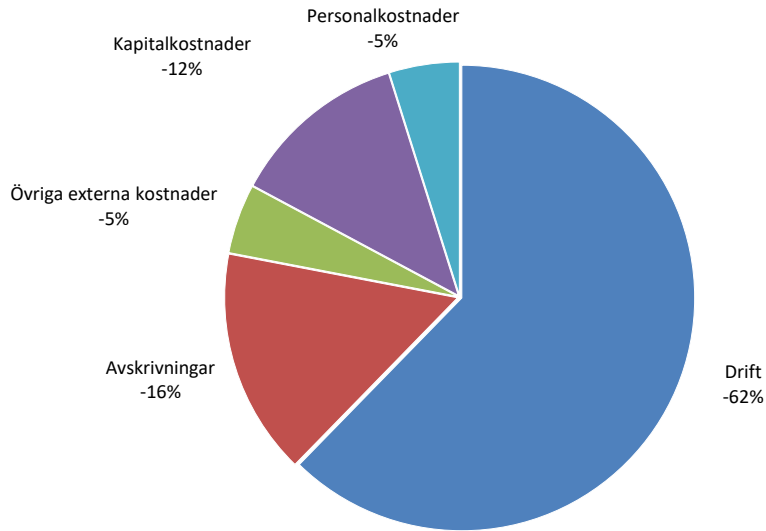
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:40:49

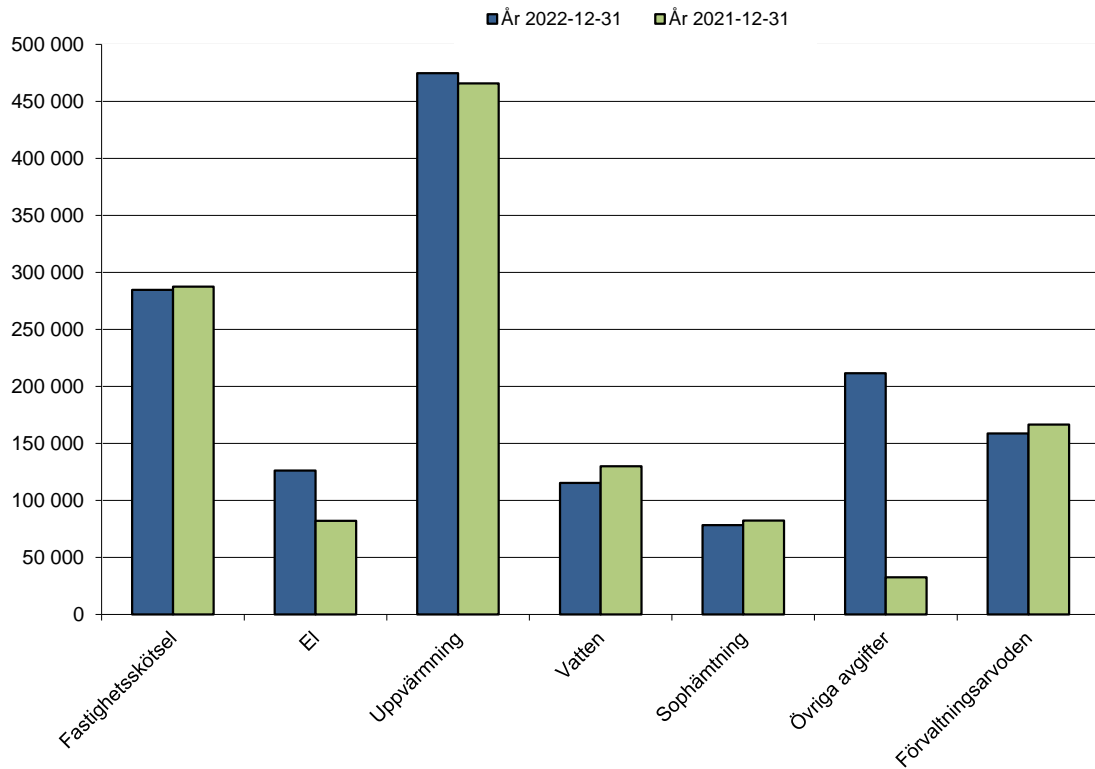




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.