



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drivhusbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ronald Ingvar Krantz	Ordförande
Carl Fredrik Christoffer Arnold	Ledamot
Evelina Cras	Ledamot
Jenny Nilsson	Ledamot
Tolga Olpak	Ledamot
Sven Ruden	Ledamot
Berzad Sardupalovic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Filip Hjort	Sammanställande
Kerstin Löfqvist	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 17:3	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, Göteborg Energi.

Byggnadsår och ytor

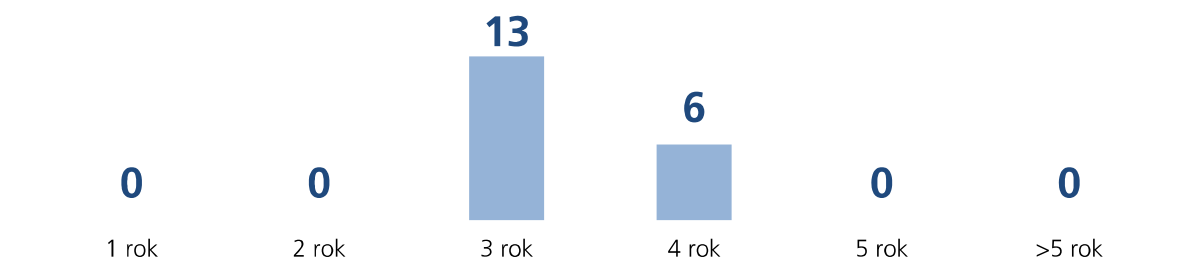
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m², varav 1 501 m² utgör boyta och 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kabuto AB (IT verksamhet)	80 m ²	2023-11-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum Cykelrum Styrelserum Utrymme för frysförvaring	Medlemmar kan placera sin egen frys i i rummet mot en avgift
Källarförråd Vindförråd	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation laddstolpar	2022	12st
Byte av maskin tvättstuga	2021	Ny tvättmaskin
Byte av maskin tvättstuga	2020	Ny tvättmaskin
Nytt vindskydd uteplats	2020	
Nybyggnation parkeringsplatser	2020	
Målning Trapphus	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av maskiner tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin och ny avfuktare
Underhåll av plåtar på tak	2018	
el för elbilsladdning med egen elmätare	2018	1 per garage
Byte takfläktar	2018	2 st
Installera fiber	2016	Fiber TV & Internet från Telia
Renovering av balkonger	2015 - 2016	Större renovering av balkonggolv.
OVK	2015 - 2016	Rensning av ventilationskanaler och don
Uppdaterat underhållsplanen	2015	
Ljudförbättrande åtgärder i tvättstuga	2014	
Värmejustering	2013	
Ny belysning utomshus och i trapphus	2013	
Byte av passagesystem	2012	
Plåtbeklädnad takfönster	2011	
Målning av garage/soprumsdörrar	2011	
Renovering södra gaveln	2011 - 2012	Omfogning och hydrofibiering av hela södra gaveln
Bättring av fasad	2010	Frostskadat tegel och fogar byttes på västra fasaden
Åtgärdande av skorstenar	2010 - 2011	Plåtbeklädnad av samtliga skorstenar
Byte av kondensstorkare tvättstuga	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2009	Samtliga lägenhetsdörrar har bytts till säkerhetsdörrar. Nytt låssystem infördes i samband med detta.
Obligatorisk ventilationskontroll	2008	Genomförd och godkänd
Dränering	2008	Dränerat runt hela huset, isolerat grund
Renovering av balkonger	2005	Enklare renovering av balkonggolv
Stamventilsbyte	2005	Samtliga ventiler utbyta i värmesystemet
Rotrenovering	1993	
Planerat underhåll	År	
Fasadunderhåll	2028	
Balkongunderhåll	2028	
Takunderhåll	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

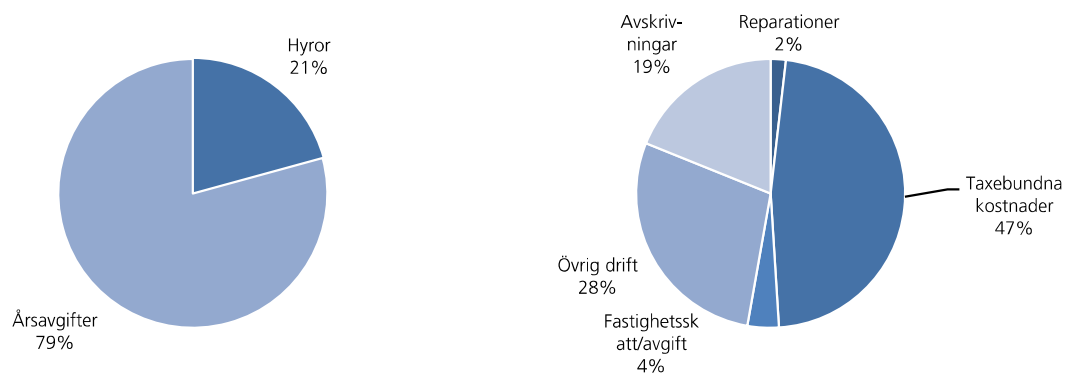
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Göteborgs Service Partner
Städning	Göteborgs Service Partner
Fiber internet/TV	Telia
Fastighetsjour	Låsinväst

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 500 998	2 256 067
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 113 766	1 104 150
Finansiella intäkter	4 779	471
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 252
Ökning av kortfristiga skulder	0	113 954
	1 118 545	1 224 827
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	807 234	829 896
Finansiella kostnader	43	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	34 875	150 000
Ökning av kortfristiga fordringar	586	0
Minskning av kortfristiga skulder	142 242	0
	984 979	979 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 634 564	2 500 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 566	244 932

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat laddstolpar till alla parkeringsplatser. Föreningen har bytt fastighetsförvaltare och städfirman till Göteborgs Service Partner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Hyror/m ² hyresrättsyta	981	965	965	957
Elkostnad/m ² totalyta	51	24	18	21
Värmekostnad/m ² totalyta	156	157	128	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	30	29
Soliditet (%)	99	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	125	95	170	75
Nettoomsättning (tkr)	1 110	1 090	1 066	1 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 501 m² bostäder och 129 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 461 607	0	0	12 461 607
Uppskrivningsfond	17 609 924	0	0	17 609 924
Upplåtelseavgifter	9 502 914	0	0	9 502 914
Fond för yttre underhåll	1 507 144	287 729	-61 905	1 281 320
S:a bundet eget kapital	41 081 589	287 729	-61 905	40 855 765
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 404 204	-287 729	157 060	-2 273 535
Årets resultat	124 505	124 505	-95 155	95 155
S:a fritt eget kapital	-2 279 699	-163 224	61 905	-2 178 380
S:a eget kapital	38 801 890	124 505	0	38 677 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 505
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 116 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 729
summa balanserat resultat	-2 279 700

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 279 700
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 110 207	1 089 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 559	14 444
Summa rörelseintäkter		1 113 766	1 104 150
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-731 192	-694 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 041	-135 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 764	-179 571
Summa rörelsekostnader		-993 997	-1 009 466
RÖRELSERESULTAT		119 769	94 684
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 779	471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43	0
Summa finansiella poster		4 736	471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124 505	95 155
ÅRETS RESULTAT		124 505	95 155

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	36 340 206	36 342 095
Pågående byggnation Not 9	0	150 000
Summa materiella anläggningstillgångar	36 340 206	36 492 095
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 342 206	36 494 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 670 598	2 536 446
Summa kortfristiga fordringar	2 670 598	2 536 446
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	300	300
Summa kassa och bank	300	300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 670 898	2 536 746
SUMMA TILLGÅNGAR	39 013 105	39 030 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 964 521	21 964 521
Uppskrivningsfond	17 609 924	17 609 924
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 281 320
Summa bundet eget kapital	41 081 589	40 855 765
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 404 204	-2 273 535
Årets resultat	124 505	95 155
Summa fritt eget kapital	-2 279 699	-2 178 380
SUMMA EGET KAPITAL	38 801 890	38 677 385
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	34 491	182 656
Skatteskulder	72 372	70 732
Övriga skulder	363	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	100 069
Summa kortfristiga skulder	211 215	353 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 013 105	39 030 842

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	113 år	113 år
Parkeringsplatser	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	874 035	874 035
Hyror bostäder	86 462	86 462
Hyror lokaler	63 600	61 250
Hyror parkering	38 800	36 400
Hyror garage	31 200	31 200
Hyror förråd	8 900	0
Elintäkter	0	400
Elintäkter moms	1 453	0
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	-39	-41
	1 110 207	1 089 706

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	3 159	2 569
Övriga intäkter	400	11 875
	3 559	14 444

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 322	51 111
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 262
	Snöröjning/sandning	0	-231
	Städning entreprenad	30 708	28 149
	Gård	19 090	8 893
	Serviceavtal	1 250	3 291
	Förbrukningsmateriel	1 205	0
	Brandskydd	0	1 335
		106 575	99 810
	Reparationer		
	Lokaler	0	37 576
	Tvättstuga	4 639	2 836
	Lås	5 064	808
	Elinstallationer	8 406	0
	Tak	0	6 844
	Fönster	0	4 929
		18 109	52 993
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	60 905
	Elinstallationer	4 323	0
		4 323	60 905
	Taxebundna kostnader		
	El	83 484	38 534
	Värme	254 067	256 086
	Vatten	58 449	54 635
	Sophämtning/renhållning	66 243	62 053
	Grovopor	5 523	5 427
		467 766	416 735
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 526	28 321
	Bredband	68 172	0
		97 698	28 321
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 721	35 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	731 192	694 415
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	313
	Tele- och datakommunikation	0	68 228
	Revisionsarvode extern revisor	15 700	14 137
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	9 700	6 600
	Fritids- och trivselkostnader	1 490	0
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	35 929	35 156
	Administration	11 522	3 972
	Konsultarvode	0	5 375
		76 041	135 481

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	152 775	152 775
	Förbättringar	33 989	26 796
		186 764	179 571
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 170 762	21 170 762
	Nyanskaffningar	184 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 355 637	21 170 762
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	17 609 924	17 609 924
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	17 609 924	17 609 924
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 438 591	-2 259 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 764	-179 571
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 625 355	-2 438 591
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 340 206	36 342 095
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 938 000	20 938 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 894 000	18 855 000
	Taxeringsvärde mark	21 892 000	20 938 000
		44 786 000	39 793 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	39 000 000
	Lokaler	786 000	793 000
		44 786 000	39 793 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	150 000
		0	150 000

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	36 334	35 748
	Klientmedel hos SBC	1 579 536	1 450 245
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		2 670 598	2 536 446
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 281 320	1 050 707
	Reservering enligt stadgar	287 729	287 729
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-61 905	-57 116
	Vid årets slut	1 507 144	1 281 320
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	103 989	100 069
		103 989	100 069
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ronald Ingvar Krantz
Ordförande

Carl Fredrik Christoffer Arnold
Ledamot

Evelina Cras
Ledamot

Jenny Nilsson
Ledamot

Tolga Olpak
Ledamot

Sven Ruden
Ledamot

Berzad Sardupalovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sören Maxén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drivhusbacken

Org.nr 769608-2036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drivhusbacken för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drivhusbacken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26 maj 2023



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	874 000	874 035	874 000
Hyror bostäder	86 000	86 462	86 000
Hyror lokaler	63 000	63 600	61 000
Hyror parkering	43 200	38 800	38 000
Hyror garage	33 600	31 200	31 000
Hyror förråd	6 000	8 900	11 000
Elintäkter moms	0	1 453	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 796	0
Öresutjämning	0	-39	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 159	0
Övriga intäkter	0	400	0
	1 105 800	1 113 766	1 101 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-54 322	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	0	-8 000
Städning entreprenad	-32 000	-30 708	-30 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-10 000	-19 090	-4 000
Serviceavtal	-4 000	-1 250	-5 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 205	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	-2 000	0	0
	-123 000	-106 575	-118 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-24 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-4 639	0
Lås	0	-5 064	0
Elinstallationer	0	-8 406	0
	-24 000	-18 109	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-187 500	0
Elinstallationer	0	-31 698	0
	0	-219 198	0
Taxebundna kostnader			
El	-59 000	-83 484	-30 000
Värme	-258 000	-254 067	-217 000
Vatten	-61 000	-58 449	-50 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-66 243	-51 000
Grovsopor	-6 000	-5 523	-5 000
	-453 000	-467 766	-353 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-29 526	-29 000
Bredband	0	-68 172	0
	-32 000	-97 698	-29 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 390	-36 721	-34 000
	-33 390	-36 721	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 250	-1 000
Tele- och datakommunikation	-71 000	0	-71 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 700	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-9 700	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 490	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-35 929	-37 000
Administration	-4 000	-11 522	-4 000
	-141 000	-76 041	-136 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Övriga im. tillgångar	0	0	-18 000
Byggnad	-153 000	-212 775	-153 000
Förbättringar	-27 000	-26 796	0
Installationer	-12 000	0	-24 000
	-192 000	-239 571	-195 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-998 390	-1 261 679	-900 000
RÖRELSERESULTAT	107 410	-147 913	201 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 765	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Övriga räntekostnader	0	-43	0
	0	4 736	0
RESULTAT	107 410	-143 177	201 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se