



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Drivhusgatan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Drivhusgatan med säte i Göteborg org.nr. 769610-3782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	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. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	412
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 058
15	p-platser	0

Totalt 102 objekt 3 470

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Albin Löfgren	Ordförande	2023-05-05	2024-05-30
Oscar Walmerud	Ordförande	2024-05-30	
Sebastian Hellqvist	Ledamot	2023-05-05	2024-05-30
Elinor Granath	Ledamot	2024-05-30	
Ivana Maric	Ledamot	2022-05-15	2024-05-30
Jens Lundgren	Ledamot	2024-05-30	
Alan Rasul	Ledamot	2023-05-05	2024-05-30
Fabian Håkansson	Ledamot	2024-05-30	
Filippa Svedberg	Ledamot	2022-05-15	
Ida Agnes Andre Ivarsson	Ledamot	2023-05-05	2024-05-30
Liza Adolfsson	Ledamot	2024-05-30	
Isac Carlström	Ledamot	2024-05-30	
Pernilla Svensson	Suppleant	2024-05-30	
Cajsa Fjelkegård	Suppleant	2023-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Walmerud, Filippa Svedberg och Fabian Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annika Björkman vald av föreningen, samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Felicia Wallin (sammankallande), Elinor Granath samt Lisa Thorin Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2025, i övrigt har det varit få underhållspunkter i jämförelse med tidigare verksamhetsår. Några få som kan nämnas är:

OVK Besiktning som utfördes av ClimaCare.

EAFS Bygg och Fågelförsäkring genomförde en måskontroll för att förebygga bobygge av dessa på taken.

Löpande underhåll har i vanlig ordning sköts av fastighetsskötare Claes Simonson från firma Malte Händig Man AB.

Löpande städservice har i vanlig ordning sköts av i gemensamma utrymmen från firma Team Städservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	229	248	226	227
Skuldsättning, kr/kvm	7 255	7 304	8 357	8 413	8 468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 233	8 288	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	227	222	234	222	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	895	783	799	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	904	939	943	897
Nettoomsättning, tkr	3 554	3 138	2 871	2 799	2 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	554	396	363	223	171
Soliditet, %	58	58	57	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

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	28 512 085
Upplåtelseavgifter, kr	5 486 992	0	0	5 486 992
Underhållsfond, kr	1 962 337	0	316 375	2 278 712
S:a bundet eget kapital, kr	35 961 414	0	316 375	36 277 789
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-971 302	396 297	-316 375	-891 380
Årets resultat, kr	396 297	-396 297	553 703	553 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-575 005	0	237 328	-337 677
S:a eget kapital, kr	35 386 409	0	553 703	35 940 112

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 396 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 625 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	-575 005
Årets resultat, kr	553 703
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-337 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-337 677

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 553 997	3 138 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 858	0
Summa Rörelseintäkter		3 558 855	3 138 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 858 777	-1 801 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 916	-32 182
Personalkostnader	Not 6	-137 106	-118 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-396 684	-396 684
Summa Rörelsekostnader		-2 633 483	-2 349 401
Rörelseresultat		925 372	788 958
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 877	81 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-460 546	-473 674
Summa Finansiella poster		-371 669	-392 661
Resultat efter finansiella poster		553 703	396 297
Resultat före skatt		553 703	396 297
Årets resultat		553 703	396 297



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	54 770 954	55 167 638
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 770 954	55 167 638
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	Not 12	117 780	141 180
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		117 780	141 180
Summa Anläggningstillgångar		54 888 734	55 308 818

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	158 523	27 548
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 686 903	2 878 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 658	146 121
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 942 084	3 051 717
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	4 714	4 714
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 714	4 714
Summa Omsättningstillgångar		6 946 798	6 056 431
Summa Tillgångar		61 835 532	61 365 248

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	33 999 077	33 999 077
Fond för yttre underhåll	Not 19	2 278 712	1 962 337
Summa Bundet eget kapital		36 277 789	35 961 414

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 20	-891 380	-971 302
Årets resultat	Not 21	553 703	396 297
Summa Ansamlad förlust		-337 676	-575 005

Summa Eget kapital		35 940 113	35 386 409
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	7 345 000	6 535 000
Summa Långfristiga skulder		7 345 000	6 535 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	17 830 325	18 811 225
Leverantörsskulder	Not 24	182 817	179 047
Skatteskulder	Not 25	12 191	9 417
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	8 448	10 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	516 638	433 708
Summa Kortfristiga skulder		18 550 419	19 443 839

Summa Skulder		25 895 419	25 978 839
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		61 835 532	61 365 248
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	925 372	788 958
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	396 684	396 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	396 684	396 684
Erhållen ränta	65 734	73 993
Erlagd ränta	-444 572	-479 961
Övriga poster	3 510	7 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	946 728	786 694
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-63 288	-102 239
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	71 506	80 282
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 218	-21 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	954 947	764 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	23 400	23 400
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 400	23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-170 900	-208 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 900	-208 400
Årets kassaflöde	807 447	579 737
Likvida medel vid årets början	5 870 585	5 290 848
Likvida medel vid årets slut	6 678 032	5 870 585



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 028 692	2 633 844
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 500	103 500
	Hyror lokaler	382 016	301 323
	Hyror garage och parkeringsplatser	64 400	71 878
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	76 460	62 894
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 655 068	3 173 439
	Hyresbortfall	-101 071	-35 080
	<i>Summa</i>	-101 071	-35 080
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 553 997	3 138 359
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 858	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 858	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-384 069	-368 327
	Reparationer	0	-45 076
	Planerat underhåll	-79 625	0
	El	-359 256	-84 752
	Uppvärmning	-239 816	-507 192
	Vatten	-188 717	-180 131
	Sophämtning	-85 175	-107 836
	Fastighetsförsäkring	-39 981	-36 515
	Kabel-TV och bredband	-179 842	-177 180
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 340	-125 511
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 955	-169 213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 858 777	-1 801 733

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	-250
	Administrationskostnader	-38 596	-9 100
	Extern revision	-17 500	-14 875
	Konsultkostnader	-171 162	-7 050
	Medlemsavgifter	-7 300	0
	Föreningsverksamhet	-4 558	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 301	-907
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-240 916	-32 182
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 600	-63 610
	Revisionsarvode	-4 150	-4 150
	Övriga arvoden	-3 100	-3 100
	Sammanträdesersättning	-22 500	-19 728
	Sociala avgifter	-32 756	-28 215
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 106	-118 803
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-396 684	-396 684
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-396 684	-396 684
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	74 533	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 344	81 013
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	88 877	81 013
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-460 485	-473 107
	Övriga räntekostnader	-61	-567
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-460 546	-473 674

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 175 520	44 175 520
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 019 000	16 019 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	60 194 520	60 194 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 026 882	-4 630 198
	Årets avskrivningar	-396 684	-396 684
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 423 566	-5 026 882
	Utgående redovisat värde	54 770 954	55 167 638
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 200 000	32 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 283 000	1 283 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	304 000	304 000
	Summa	77 787 000	77 787 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 799 999	30 799 999
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 799 999	30 799 999
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	48 003	48 003
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	48 003	48 003
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 003	-48 003
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-48 003	-48 003
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	141 180	164 580
	Årets avgående fordringar	-23 400	-23 400
	Summa Andra långfristiga fordringar	117 780	141 180
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	158 523	27 548
	Summa Kundfordringar	158 523	27 548

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 673 318	2 865 871
	Övriga fordringar	13 585	12 176
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 686 903	2 878 047
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 633	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 025	146 121
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	96 658	146 121
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Handelsbanken	4 714	4 714
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 714	4 714
Not 18	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	28 512 085	28 512 085
	Upplåtelseavgifter	5 486 992	5 486 992
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	33 999 077	33 999 077
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 278 712	1 962 337
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 278 712	1 962 337
Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-891 380	-971 302
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-891 380	-971 302

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

553 703

396 297

*Summa Årets resultat***553 703****396 297**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,29%	2025-03-03	9 180 725	0
Stadshypotek	2,55%	2025-12-01	1 964 600	0
Stadshypotek	0,62%	2025-12-01	6 535 000	0
Stadshypotek	2,74%	2026-09-01	7 495 000	150 000
			25 175 325	150 000

Långfristig del

7 345 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 680 325

Kortfristig del

17 830 325

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

150 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,29%	2025-03-03	9 180 725	0
Stadshypotek	2,55%	2025-12-01	1 964 600	0
Stadshypotek	0,62%	2025-12-01	6 535 000	0
Stadshypotek	2,74%	2026-09-01	7 495 000	150 000
			25 175 325	150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 680 325

Kortfristig del

17 830 325

Not 24	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

182 817

179 047

*Summa Leverantörsskulder***182 817****179 047**

Not 25	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	12 191	9 417
	<i>Summa Skatteskulder</i>	12 191	9 417
Not 26	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	8 448	10 442
	<i>Summa Övriga skulder</i>	8 448	10 442
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	293 314	270 036
	Upplupna räntekostnader	51 663	35 689
	Övriga upplupna kostnader	171 661	127 983
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	516 638	433 708

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. Revisorernas 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR WALMERUD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 12:57:13



ISAC CARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 11:13:26



LIZA ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 13:13:09



JENS LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:55:53



FILIPPA SVEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:31:06



FABIAN HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 15:07:32



ELINOR GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:17:40



ANNIKA BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:20:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:52:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA BJÖRKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:21:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:52:32



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.