



Årsredovisning 2025

Brf Drivhusgatan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Drivhusgatan med säte i Göteborg org.nr. 769610-3782 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 058
2	lokaler (hyresrätt)	125
18	förråd	287
15	p-platser	0
Totalt 104 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.
Jens Lundgren	Ordförande	2025-06-16	
Jens Lundgren	Ledamot	2024-05-30	
Oscar Walmerud	Ordförande	2024-05-30	2025-06-16
Elinor Granath	Ledamot	2024-05-30	
Anna Nygård	Ledamot	2025-06-16	
Fabian Håkansson	Ledamot	2024-05-30	2025-06-16
Filippa Svedberg	Ledamot	2022-05-15	2025-06-16
Martin Selin	Ledamot	2025-06-16	
Liza Adolfsson	Ledamot	2024-05-30	
Carl Roos	Ledamot	2025-06-16	
Isac Carlström	Ledamot	2024-05-30	
Pernilla Svensson	Suppleant	2024-05-30	
Cajsa Fjelkegård	Suppleant	2023-05-05	2025-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Isac Carlström, Elinor Granath, Jens Lundgren, Liza Adolfsson & Pernilla Svensson.

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 Malin Johannesson, påskrivande revisor från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kevin Malmström (sammankallande) samt Olle Christenson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 17 varav 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 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 2025-06-23.

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 utförandet av det stora renoveringsprojektet som ägt rum 2025 och som fortsätter in i 2026, 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:

Årtal	Åtgärd
2025	Tak- och fönster-byte

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

Årtal	Åtgärd
2026	Tak- och fönster-byte. Byte av radialfläkt, torkrumsutrustning
2027	Renovering av tvättstugorna
2028	Inga större planerade underhåll
2029	Inga större planerade underhåll
2030	Inga större underhåll planerade

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 22 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	299	297	229	248	226
Skuldsättning, kr/kvm	7 212	7 255	7 304	8 357	8 413
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 184	8 233	8 288	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	227	227	222	234	222
Årsavgifter, kr/kvm	1 084	1 007	895	783	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	1 026	904	939	943
Nettoomsättning, tkr	3 603	3 554	3 138	2 871	2 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	554	396	363	223
Soliditet, %	57	58	58	57	57

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte påverkar föreningens likviditet, samt ökade räntekostnader på föreningens lån och genomförda planerade investeringar.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med -3 282 578 kr.. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 299 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, såsom amorteringar och återinvesteringar, samt för att stärka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 6 % från och med 2026-01-01.

Styrelsen bedömer därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 278 712	0	161 895	2 440 607
S:a bundet eget kapital, kr	36 277 789	0	161 895	36 439 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-891 380	553 703	-161 895	-499 571
Årets resultat, kr	553 703	-553 703	-87 872	-87 872
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-337 677	0	-249 767	-587 443
S:a eget kapital, kr	35 940 112	0	-87 872	35 852 241

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 106 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	-337 677
Årets resultat, kr	-87 872
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-587 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-587 443

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 602 585	3 553 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 858
Summa Rörelseintäkter		3 602 585	3 558 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 784 400	-1 858 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 113	-240 916
Personalkostnader	Not 6	-137 816	-137 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-933 030	-396 684
Summa Rörelsekostnader		-3 165 359	-2 633 483
Rörelseresultat		437 226	925 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 608	88 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-591 707	-460 546
Summa Finansiella poster		-525 099	-371 669
Resultat efter finansiella poster		-87 872	553 703
Resultat före skatt		-87 872	553 703
Årets resultat		-87 872	553 703

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 837 924	54 770 954
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 443 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		59 281 674	54 770 954
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	94 380	117 780
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		94 380	117 780
Summa Anläggningstillgångar		59 376 054	54 888 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	1 470	158 523
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 409 328	3 686 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 711	96 658
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 531 509	3 942 084
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	0	4 714
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	4 714
Summa Omsättningstillgångar		3 531 509	6 946 798
Summa Tillgångar		62 907 562	61 835 532

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 19	33 999 077	33 999 077
Fond för yttre underhåll		2 440 607	2 278 712
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		36 439 684	36 277 789
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-499 571	-891 380
Årets resultat		-87 872	553 703
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-587 444	-337 676
Summa Eget kapital		35 852 240	35 940 113

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 680 325	7 345 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 680 325	7 345 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 345 000	17 830 325
Leverantörsskulder		1 416 236	182 817
Skatteskulder	Not 21	12 503	12 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	42 460	8 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	558 798	516 638
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 374 997	18 550 419
Summa Skulder		27 055 322	25 895 419
Summa Eget kapital och skulder		62 907 562	61 835 532

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 226	925 372
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	933 030	396 684
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	933 030	396 684
Erhållen ränta	86 241	65 734
Erlagd ränta	-586 987	-444 572
Övriga poster	0	3 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 510	946 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	113 078	-63 288
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 305 184	71 506
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 418 262	8 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 287 772	954 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 443 750	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	23 400	23 400
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 420 350	23 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-170 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-170 900
Årets kassaflöde	-3 282 578	807 447
Likvida medel vid årets början	6 678 032	5 870 585
Likvida medel vid årets slut	3 395 454	6 678 032



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Drivhusgatan i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20- 160 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 210 492	3 028 692
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	103 500	103 500
	Hyror lokaler och förråd	400 340	382 016
	Hyror garage och parkeringsplatser	71 387	64 400
	Hyror övrigt	2 700	0
	Övriga primära intäkter	55 294	76 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 843 713	3 655 068
	Hyresbortfall	-241 128	-101 071
	<i>Summa</i>	-241 128	-101 071
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 602 585	3 553 997
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 858
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	4 858
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-491 997	-558 024
	Snö och halk-bekämpning	-14 079	0
	Reparationer	-24 080	0
	Planerat underhåll	-38 105	-79 625
	El	-90 682	-119 443
	Uppvärmning	-490 607	-479 630
	Vatten	-207 794	-188 717
	Sophämtning	-88 585	-85 175
	Fastighetsförsäkring	-45 702	-39 981
	Kabel-TV och bredband	-159 576	-179 842
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 194	-128 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 784 400	-1 858 777

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 500	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 618	0
	Administrationskostnader*	-182 492	-38 596
	Extern revision	-18 000	-17 500
	Konsultkostnader	-75 828	-171 162
	Medlemsavgifter	0	-7 300
	Föreningsverksamhet	-4 874	-4 558
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 301
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-310 113	-240 916

* Varav Konstaterade förluster på hyresfordringar 153 414 SEK.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 500	-74 600
	Revisionsarvode	-4 150	-4 150
	Övriga arvoden	-3 100	-3 100
	Sammanträdeserättning	-22 500	-22 500
	Sociala avgifter	-33 566	-32 756
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 816	-137 106

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-933 030	-396 684
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-933 030	-396 684

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	59 025	74 533
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 583	14 344
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 608	88 877

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-590 581	-460 485
	Övriga räntekostnader	-1 125	-61
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-591 707	-460 546
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 175 520	44 175 520
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 019 000	16 019 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 194 520	60 194 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 423 566	-5 026 882
	Årets avskrivningar	-933 030	-396 684
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 356 596	-5 423 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 837 924	54 770 954
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 400 000	32 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 019 000	1 283 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 800 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	290 000	304 000
	<i>Summa</i>	68 509 000	77 787 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 799 999	30 799 999
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 799 999	30 799 999

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	48 003	48 003
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	48 003	48 003
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 003	-48 003
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-48 003	-48 003
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	5 443 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 443 750	0
	Varav Tak och fönster 5 443 750 Sek		
Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	117 780	141 180
	Årets avgående fordringar	-23 400	-23 400
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	94 380	117 780
Not 14	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 470	158 523
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	158 523
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 395 454	3 673 318
	Övriga fordringar	13 874	13 585
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 409 328	3 686 903

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	19 633
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 711	77 025
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	120 711	96 658
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000
Not 18	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Handelsbanken	0	4 714
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	4 714
Not 19	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<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 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,85%	2028-12-01	6 535 000	0
Stadshypotek	2,85%	2028-12-01	1 964 600	0
Stadshypotek	3,0%	2027-03-30	9 180 725	0
Stadshypotek	2,74%	2026-09-01	7 345 000	150 000
			25 025 325	150 000

Långfristig del	17 680 325
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 345 000
Kortfristig del	7 345 000
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	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	12 503	12 191
<i>Summa Skatteskulder</i>	12 503	12 191

Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	31 500	0
Övriga kortfristiga skulder	10 960	8 448
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 460	8 448

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	344 820	293 314
Upplupna räntekostnader	56 382	51 663
Övriga upplupna kostnader	157 596	171 661
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	558 798	516 638

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drivhusgatan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drivhusgatan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jens Lundgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:47:46



Martin Selin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 12:49:58



Carl Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 12:58:23



Isac Carlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 08:41:08



Liza Adolfsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 12:58:35



Anna Nygård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:16:41



Elinor Granath

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 14:56:49



Annika Björkman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:07:16



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:18:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Drivhusgatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Björkman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 16:10:09



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 14:17:47



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.