

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Växthuset i**  
**Pedagogen Park**

769634–6647

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2017-04-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2023-08-23 och ekonomisk plan 2023-04-06. Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ännu inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) men beräknas bli det under nästa räkenskapsår.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Styrelsen

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen av ledamöterna i två i förening.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Björn Willemark, Ordförande  
Manne Aronsson  
Mathias Vårström  
Daniel Eliasson

#### *Ordinarie revisorer*

Deloitte AB  
Erik Wiklund, Huvudansvarig revisor

### Fastigheter

Fastigheten är ett flerbostadshus och blev färdigställd under innevarande år. Fastigheten har fastighetsbeteckningen Magistern 3 och består av 42 stycken lägenheter som är belagda på våning 5-6 på adressen Bifrostgata 48E. Föreningen innehar den 3D-bildade fastigheten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF skadeförsäkring där även ansvarsförsäkring för styrelse och kollektiv tilläggförsäkring ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-20.

## Underhåll

Ingen underhållsplan har ännu upprättats för fastigheten. Avsättning till yttre underhåll görs enligt ekonomisk plan.

## Bostäder

Antal	Typ	Total yta
42	Lägenheter	2202 kvm BOA

## Förvaltning

Teknisk och ekonomiskförvaltning utförs av Aspelin Ramm Fastigheter AB enligt tecknat förvaltningsavtal.

## Avtal

Elavtal,	Möndals Energi
Fjärrvärme,	Möndals Energi
Vatten, avlopp & renhållning	Tekniska Förvaltningen Möndal stad
Bredband/TV/Telefon	Telia
Avläsning vattenförbrukning	Amis
Teknisk förvaltning	Aspelin Ramm Fastigheter
Ekonomisk Förvaltning	Aspelin Ramm Fastigheter
Parkeringslösen*	AR Pedagogen Parkering AB

\*Parkeringslösenavtal gäller upplåtelse av 20 st parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park. Avtalet löper som längst till och med 2063.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i januari innevarande år förvärvat samtliga andelar i AR Kvarter 5.1 Ekonomisk Förening, organisationsnummer 769633-4528. AR Kvarter 5.1 Ekonomisk Förening ägde fastigheten Magistern 3 vid förvärvsdagen. På denna fastighet uppfördes flerbostadshus med bostadslägenheter. I april innevarande år fusionerades AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening med Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park.

Bostadsrättsföreningen mottog tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt den 4 maj 2023. I juli innevarande år skedde inflyttning i bostäderna.

Föreningen är i förhandling med entreprenör om utförandet av entreprenad. Enligt avtal kommer föreningen dock inte bli belastad för högre kostnad.

## Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 28 medlemmar i föreningen exklusive styrelsen.

## Föreningens ekonomi

Föreningens lån har ej slutplacerats under året, men blir kompenserad för ökade räntekostnader överstigande ekonomisk plan fram till och med att slutplaceringslån erhållits.

## Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivning med -933 395 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	927
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 000
Sparande per kvm (kr/kvm)	47
Räntekänslighet (%)*	14
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	95
Nettoomsättning (tkr)	1 143
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-885

Inflyttning skedde 12e juli och nyckeltalen är justerade så de ger en rättvisande bild för helår.

\*I årsavgifter ingår bostädernas årsavgifter, internet samt vatten och varmvattenkostnad. Men då samtliga lägenheter under året inte tillträts går det inte att få fram ett rättvisande bild för nyckeltalet under räkenskapsåret 2023.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	0	0	38	<b>38</b>
Ökning av insatskapital	119 560 000			<b>119 560 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		38	-38	<b>0</b>
Årets resultat			-884 856	<b>-884 856</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>119 560 000</b>	<b>38</b>	<b>-884 856</b>	<b>118 675 182</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Följande medel står till årsstämman förfogande

balanserad vinst	38
årets förlust	-884 856
	<b>-884 818</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att  
reservering till fond för yttre underhåll görs enligt stadgar  
I ny räkning överföres

46 825
-931 643
<b>-884 818</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 010 224	0
Övriga intäkter	3	133 274	23 150
		<b>1 143 498</b>	<b>23 150</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsavgift/skatt		-129 971	0
Driftkostnader	4	-371 463	0
Övriga kostnader	5	-28 474	-19 775
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-933 395	0
		<b>-1 463 303</b>	<b>-19 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-319 805</b>	<b>3 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-565 578	0
		<b>-565 578</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-884 856</b>	<b>3 375</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-884 856</b>	<b>3 375</b>
Skatt på årets resultat		0	-3 337
<b>Årets resultat</b>		<b>-884 856</b>	<b>38</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Parkeringslösen	7	3 085 937	0
		<b>3 085 937</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	143 703 539	0
		<b>143 703 539</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 789 476</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	56 223	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 207	0
		<b>122 430</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		7 160 944	1 534 250
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 283 374</b>	<b>1 534 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 072 850</b>	<b>1 534 250</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		119 560 000	0
		<b>119 560 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		38	0
Årets resultat		-884 856	38
		<b>-884 818</b>	<b>38</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 675 182</b>	<b>38</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	28 626 000	0
Förskott från kunder		0	1 500 000
Leverantörsskulder		4 109 046	0
Aktuella skatteskulder		3 337	3 337
Övriga skulder	12	568 750	30 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 090 535	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 397 668</b>	<b>1 534 212</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 072 850</b>	<b>1 534 250</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-884 856	3 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet/avskrivningar	933 395	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>48 539</b>	<b>3 375</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-122 430	0
Förändring av leverantörsskulder	4 109 046	0
Förändring av kortfristiga skulder	2 628 411	30 875
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 663 566</b>	<b>34 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-3 125 000	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-144 597 870	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-147 722 870</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	28 626 000	0
Förändring förskott upplåtelseavgifter	-1 500 000	1 500 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	119 560 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>146 686 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 626 696</b>	<b>1 534 250</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 534 250	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 160 946</b>	<b>1 534 250</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	60 år
Fönster	50 år
Badrum	50 år
Lägenhet	50 år
Rör/VVS	50 år
Ventilation/styr	50 år
El	50 år
Hiss	40 år
Parkeringslösen	40 år
Övrigt	25 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföreningen har redovisats i enlighet med BRFAR 2020:5 "Redovisning av fusion". Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföreningen har redovisats det fusionerade dotterföretagets tillgångar och skulder till de värden de hade i koncernredovisningen.

Per 2023-03-29 har det tidigare helägda dotterföretaget AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening fusionerats med moderföreningen. Koncernmässigt värde på tillgångar och skulder som övertogs av moderföreningen var vid tidpunkt för fusionen enligt följande:

Anläggningstillgångar	117 846 360
Omsättningstillgångar	22 177
<u>Skulder</u>	<u>68 263 042</u>
Netto	49 605 495

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)\*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	899 646	0
Fiber	47 318	0
Vattenförbrukning IMD	17 213	0
Avgifter parkeringsplatser	46 047	0
	<b>1 010 224</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefakturerad fastighetskatt	129 972	0
Övriga vidarefakturerade intäkter	3 302	0
Övrigt	0	23 150
	133 274	23 150

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	100 205	0
EL	55 116	0
Vatten	11 828	0
Avfall	45 887	0
IMD mätning	5 400	0
Försäkring	22 518	0
Parkering	46 046	0
Bredband	9 486	0
Drift/förvaltningskostnader	70 825	0
Porttelefon	4 152	0
	<b>371 463</b>	<b>0</b>

## Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	25 000	0
Bankkostnader	1 499	19 775
Övriga vidarefakturerade kostnader	1 976	0
	<b>28 475</b>	<b>19 775</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från kreditinstitut	-2 497 204	0
Aktiverade räntekostnader	1 779 626	0
Räntekompensation	152 000	0
	<b>-565 051</b>	<b>0</b>

### Not 7 Parkeringslösen

	2023-12-31	2022-12-31
Årets anskaffning	3 125 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 125 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-39 063	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 063</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 085 937</b>	<b>0</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	94 992 376	0
Omklassificering, fusion	49 605 495	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 597 871</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-894 332	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-894 332</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 703 539</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 953	0
MPAB Parkering	28 270	0
	<b>56 223</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 518	0
Upplupen vattenintäkt	17 213	0
Förutbetalda övriga kostnader	26 476	0
	<b>66 207</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Byggnadskreditivet löper med rörlig ränta. Per balansdagen uppgick räntesatsen till 5,6%.

## Not 12 Övriga Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	-28 657	0
Kvarvarande skuld andelslikvid	-540 093	0
Övrigt	0	-30 875
	<b>-568 750</b>	<b>-30 875</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen projektkostnad	-1 925 963	0
Upplupen energikostnad	-54 956	0
Förutbetald hyra	-1 135	0
Upplupen parkeringskostnad	-28 270	0
Övriga upplupna kostnader	-80 211	0
	<b>-2 090 535</b>	<b>0</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Möln dal, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Björn Willemark  
Ordförande

Mathias Vårström  
Ledamöte

Manne Aronsson  
Ledamöte

Daniel Eliasson  
Ledamöte

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB  
Erik Wiklund  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park organisationsnummer 769634-6647

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

##### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagoger Park för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 provar 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 enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517078051

## Dokument

### Årsredovisning Växthuset

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2024-05-08 16:25:47 CEST (+0200) av Alissa

Anongdeth (AA)

Färdigställt 2024-05-13 15:10:29 CEST (+0200)

## Initierare

### Alissa Anongdeth (AA)

Aspelin Ramm FastigheterAB

[alissa.anongdeth@aspelinramm.se](mailto:alissa.anongdeth@aspelinramm.se)

+460735232470

## Signerare

### Manne Aronsson (MA)

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park

Personnummer 19720512-4899

[manne.aronsson@aspelinramm.se](mailto:manne.aronsson@aspelinramm.se)

+46736426198



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MANNE ALEXANDER ARONSSON"

Signerade 2024-05-13 10:43:29 CEST (+0200)

### Daniel Eliasson (DE)

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park

Personnummer 19840710-5553

[daniel.eliasson@aspelinramm.se](mailto:daniel.eliasson@aspelinramm.se)

+317571184



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL ELIASSON"

Signerade 2024-05-13 07:39:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517078051

## Mathias Vårström (MV)

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park  
Personnummer 19741011-4677  
mathias.varstrom@aspelinramm.se  
+46705889001



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATHIAS VÅRSTRÖM"  
Signerade 2024-05-13 10:04:46 CEST (+0200)

## Björn Willemark (BW)

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park  
Personnummer 950905-2198  
bjorn.willemark@geddafast.se  
+4673 091 74 90



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN WILLEMARK"  
Signerade 2024-05-08 16:28:12 CEST (+0200)

## Erik Wiklund (EW)

Deloitte AB  
Personnummer 19900519-1771  
ewiklund@deloitte.se  
+46700804344



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
WIKLUND"  
Signerade 2024-05-13 15:10:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

