

# Årsredovisning 2022

BRF LÅDÄMNET

769618-3347



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÅDÄMNET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-02-14.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 (hus 1 och 2) på adressen Lådämnesgatan 13 i Göteborg. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 4 113 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sophie Johansson	Ordförande
Adam Hansson	Styrelseledamot
Christopher Nilsson	Styrelseledamot
Johanna Linder	Styrelseledamot
Paulina Watts	Styrelseledamot
Oskar Hellström	Styrelseledamot
Lovisa Eklund (avgått augusti 2022)	Styrelseledamot
Victoria von Heideman	Suppleant
Anna Sigurdsson	Suppleant
Nilofarr Adelzadeh	Suppleant

## VALBEREDNING

Nils Wibeck och Mikael Bengtsson

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Patrik Nilsson Revisor BDO Göteborg AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL/PROJEKT

- 2020 Dränering runt hus 2
- 2021 Full takrenovering inklusive installation av solceller och övergång till ett gemensamt elavtal
- 2022 Dränering runt hus 1
- 2022 Renovering av föreningens två uteplatser
- 2022 Anläggning av fyra nya p-platser

## PLANERADE UNDERHÅLL/PROJEKT

- 2023 Installation av trivselbelysning på gård/uteplatser
- 2023 Utredning av möjlighet till övernattningsrum
- 2023 Utredning behov av renovering av balkonger

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

TV-och bredbandsleverantör	Ownit
El-leverantör	Motala Energi
El/fjärrvärmeleverantör	Göteborgs Energi
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Teknisk Förvaltare ink Städning och Fastighetsskötsel	Fastighetsskötarna Lars-Gunnar & Tony AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Bostadsrättsföreningen Lådämnet är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende. Föreningen säte är i Göteborgs kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-14

Ekonomisk plan registrerades 2008-03-14

Föreningens stadgar registrerades 2017-08-09

Underhållsplan som sträcker sig 10 år upprättades 2019-08-02

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2008. Byggnadernas totalyta är 4405 kvm varav 4038 kvm är fördelade på 64 bostäder och en lokalyta i form av garage på 367 kvm. Av bostäderna var 57 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Fastighet är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet omförhandlades år 2013, började gälla från oktober 2014 och sträcker sig till oktober 2034.

Nybyggnadsår: 1955

Värdeår: 1987

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det primära byggprojektet under 2022 har varit dräneringen kring hus 1 med tillhörande renovering av uteplatserna. I samband med arbetet passade vi även på att anlägga fyra helt nya p-platser, som är något de flesta av oss längtat efter. Föreningen har nu 26 utomhusplatser och 18 garage samt tre minde förråd.

Under året såldes en av hyresrätterna i föreningen, intäkterna från försäljningen av lägenheten, som vi tidigare hyrde ut till ett företag, har gett ett tryggt tillskott i vår gemensamma kassa.

Att vi 2021 installerade solceller har hjälpt att hålla våra elkostnader stabila. Installationen skedde verkligen i grevens tid då solpaneler nu är helt slut hos många leverantörer och priserna gått upp avsevärt.

Under året genomfördes en upphandling av ny förvaltare för att få en helhetsleverantör för ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt fastighetsskötare. Valet föll på Bredablick som valdes till förvaltare från och med första januari 2023. Styrelsen hoppas på att bytet kommer skapa både ett ekonomiskt och administrativt mervärde.

## EKONOMI

Beslut om justering av årsavgifterna med +5 % togs 2022 med start 1 januari 2023. Dessa justeringar beslutades utifrån att föreningen precis som övriga verksamheter i samhället behöver förhålla sig till det rådande ekonomiska läget i världen med ökade driftkostnader och leverantörspriser. Eftersom det ekonomiska läget är mycket föränderligt är det svårt att sja hur resterande del av 2023 kommer se ut och om ytterligare justeringar kommer krävas. Styrelsen garanterar dock att alla eventuella höjningar görs med största möjliga fingertoppskänsla och hänsyn till oss boende.

Under hösten justerades parkeringsavgifterna för att komma närmare rekommenderad pris. Parkeringar kostar nu 450 kr, kallgarage 700 kr, varmgarage 850 kr och alla övriga förråd/smågarage höjs till 420 kr.

Årets dräneringsprojekt finansieras i majoritet från egna medel och till viss del med lån. Att använda del av föreningens kapital till underhåll och förbättringar av husen känns helt naturligt och något som föreningen har en ambition att fortsätta med framöver eftersom det fortfarande finns stort eget kapital att disponera, men det samtidigt är viktigt att ha en gedigen handkassa om något oförutsett skulle inträffa.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 918 426	3 808 429	3 589 951	3 516 818	3 516 764
Resultat efter fin. poster	-850 813	-523 844	-1 138 459	133 824	88 941
Soliditet, %	29	27	28	30	30
Bostadsyta, kvm	4 168	4 113	4 038	4 564	4 564
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	781	767	749	638	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 516	6 419	6 599	5 864	5 865

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat ökning	Disp av föreg års resultat minskning	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	54 764 187			1 366 487	56 130 674
Upplåtelseavgifter	2 354 451			893 513	3 247 964
Fond, yttre underhåll	811 000	811 000	-811 000		811 000
Balanserat resultat	-47 168 719		-523 844		-47 692 564
Årets resultat	-523 844	523 844		-850 813	-850 813
<b>Eget kapital</b>	<b>10 237 074</b>			<b>1 409 187</b>	<b>11 646 261</b>

Föreningen redovisade föregående år felaktigt 480 000 kr som en fordran när det avsåg medlemsinsatser från lägenhetsnummer 63/64 från 2019/2020.

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-47 692 564
Årets resultat	-850 813
<b>Totalt</b>	<b>-48 543 377</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	811 000
Balanseras i ny räkning	-49 354 377
	<b>-48 543 377</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 918 426	3 808 429
Rörelseintäkter		-337	224 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 918 089</b>	<b>4 033 266</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 094 429	-2 138 101
Övriga externa kostnader	7	-344 881	-216 810
Personalkostnader	8	-118 852	-125 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 862 254	-1 732 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 420 416</b>	<b>-4 212 131</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-502 327</b>	<b>-178 864</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 974	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350 460	-344 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-348 486</b>	<b>-344 980</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-850 813</b>	<b>-523 844</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-850 813</b>	<b>-523 844</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	36 327 019	35 557 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 327 019</b>	<b>35 557 633</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 327 019</b>	<b>35 557 633</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 684	31 919
Övriga fordringar	11	1 183	8 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 239	139 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 106</b>	<b>180 272</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 220 042	2 332 512
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 220 042</b>	<b>2 332 512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 332 148</b>	<b>2 512 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 659 167</b>	<b>38 070 417</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 378 638	57 118 638
Fond för yttre underhåll		811 000	811 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 189 638</b>	<b>57 929 638</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-47 692 564	-47 168 719
Årets resultat		-850 813	-523 844
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 543 377</b>	<b>-47 692 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 646 261</b>	<b>10 237 074</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 942 500	26 403 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 942 500</b>	<b>26 403 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 216 500	5 333
Leverantörsskulder		146 879	324 403
Skatteskulder		6 749	10 808
Övriga kortfristiga skulder		19 601	485 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	680 676	604 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 070 405</b>	<b>1 430 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 659 167</b>	<b>38 070 417</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 332 512</b>	<b>5 008 480</b>
Resultat efter finansiella poster	-850 813	-523 844
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 862 254	1 732 108
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 011 441</b>	<b>1 208 264</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 166	-45 824
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-576 438	690 786
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>503 170</b>	<b>1 853 225</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 631 640	-4 285 193
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-2 631 640</b>	<b>-4 285 193</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	2 260 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	756 000	-244 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 016 000</b>	<b>-244 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>887 530</b>	<b>-2 675 968</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 220 042</b>	<b>2 332 512</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lådämnet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,505%	Balkonger	15,054%
Stomme och grund	3,011%	Fönster	9,032 %
Stommekomplettering	9,032%	Ventilation	9,032 %
Värme/sanitet	9,032%	Restpost	3,011 %
El	9,032%	Solceller	3,333 %
Fasad	3,613%	Dränering	3,33 %
Yttertak	1,806%	Innertak	6,022 %
Staket vid parkering	10%		

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	582 756	630 042
Hysesintäkter, bredband	103 180	104 160
Hysesintäkter, el	106 938	84 042
Hysesintäkter, p-platser	272 356	240 393
Intäktsreduktion	-600	-600
Årsavgifter, bostäder	2 845 056	2 750 392
Övriga intäkter	8 403	224 837
<b>Summa</b>	<b>3 918 089</b>	<b>4 033 266</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	4 813	10 169
Brandskydd	14 725	3 231
Fastighetsskötsel	294 820	293 390
Snöskottning	1 750	18 018
Trädgårdsarbete	2 635	9 411
Övrigt	24 174	3 754
<b>Summa</b>	<b>342 916</b>	<b>337 973</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Kabel-tv/bredband	0	995
Reparationer	33 192	172 810
Tak	0	222 150
VA	12 922	13 737
<b>Summa</b>	<b>46 114</b>	<b>409 692</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	213 599	161 722
Fjärrvärme	559 151	613 039
Sophämtning	74 613	55 904
Vatten	336 933	67 717
<b>Summa</b>	<b>1 184 296</b>	<b>898 382</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	109 824	108 858
Fastighetsförsäkringar	64 488	62 013
Fastighetsskatt	111 745	102 288
Tomträttsavgälder	235 046	218 894
<b>Summa</b>	<b>521 103</b>	<b>492 053</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	100 456	105 238
Förbrukningsmaterial	4 325	1 511
Juridiska kostnader	28 175	2 070
Konsultkostnader	75 900	39 250
Revisionsarvoden	25 000	14 828
Övriga förvaltningskostnader	111 025	53 913
<b>Summa</b>	<b>344 881</b>	<b>216 810</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23 654	29 912
Styrelsearvoden	95 198	95 200
<b>Summa</b>	<b>118 852</b>	<b>125 112</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	350 432	344 972
Övriga räntekostnader	28	8
<b>Summa</b>	<b>350 460</b>	<b>344 980</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	40 825 663	36 540 470
Årets inköp	2 631 640	4 285 193
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 457 303</b>	<b>40 825 663</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 268 030	-3 535 922
Årets avskrivning	-1 862 254	-1 732 108
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 130 284</b>	<b>-5 268 030</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>36 327 019</b>	<b>35 557 633</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 666 000	42 850 000
Taxeringsvärde mark	35 449 000	36 519 000
<b>Summa</b>	<b>90 115 000</b>	<b>79 369 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	1 183	8 602
<b>Summa</b>	<b>1 183</b>	<b>8 602</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Försäkringspremier	21 803	20 880
Förvaltning	0	25 114
Tomträtt	54 189	54 189
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 247	39 568
<b>Summa</b>	<b>102 239</b>	<b>139 751</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek ab	2023-03-01	1,52 %	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek ab	2023-03-01	1,52 %	6 930 000	6 930 000
Stadshypotek ab	2024-12-30	1,12 %	6 064 500	6 186 500
Stadshypotek ab	2023-12-30	0,99 %	6 064 500	6 186 500
Stadshypotek ab	2025-01-30	1,49 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>27 159 000</b>	<b>26 403 000</b>
Varav kortfristig del			20 216 500	
Varav avser amortering inom 12 månader			122 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 204	15 000
El	72 760	27 498
Fastighetskötsel	29 100	17 130
Fjärrvärme	84 830	92 622
Förutbetalda avgifter/hyror	325 169	318 947
Löner	41 646	41 646
Sociala avgifter	13 085	19 341
Utgiftsräntor	49 333	48 521
Vatten	25 368	10 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 181	13 643
<b>Summa</b>	<b>680 676</b>	<b>604 726</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 868 000	33 868 000
<b>Summa</b>	<b>33 868 000</b>	<b>33 868 000</b>

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förändringar i avtal Föreningen gick from januari 2023 över till Bredablick som kombinerad ekonomisk-och teknisk förvaltare.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sophie Johansson  
Ordörande

\_\_\_\_\_  
Johanna Linder  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Adam Hansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christopher Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Paulina Watts  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Oskar Hellström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Göteborg AB  
Patrik Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.03.2023 19:51

SENT BY OWNER:  
Janni Karlsson · 30.03.2023 14:03

DOCUMENT ID:  
SygQtcxmZn

ENVELOPE ID:  
ryQKqIQWh-SygQtcxmZn

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 Brf Lådämnet.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Oskar Hellström oskar.hellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 14:44 30.03.2023 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/02) IP: 84.218.126.105
2. Carl Adam Elias Hansson adam.hansson@outlook.com	Signed Authenticated	30.03.2023 15:08 30.03.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/10) IP: 84.218.126.88
3. Anna Sophie Johansson sophie.johansson90@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 15:19 30.03.2023 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/02) IP: 84.216.129.140
4. Johanna Linder linder.johanna@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 15:26 30.03.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/27) IP: 84.218.126.119
5. Paulina Maria Elisabet Watts paulina.nystrom@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 17:01 30.03.2023 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/25) IP: 84.218.126.102
6. CHRISTOPHER NILSSON 1231nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 18:55 30.03.2023 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/18) IP: 84.218.126.106
7. Patrik Nilsson Patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	30.03.2023 19:51 30.03.2023 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 78.77.193.11

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lådämnet  
Org.nr. 769618-3347

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lådämnet för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel.

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.

#### 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 BRF Lådämnet för år 2022 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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.

Enligt den digitala signeringen.

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.03.2023 19:51

SENT BY OWNER:  
Janni Karlsson · 30.03.2023 14:07

DOCUMENT ID:  
Skxose7bn

ENVELOPE ID:  
r1kijl7Zh-Skxose7bn

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Lådämnet.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Nilsson Patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	30.03.2023 19:51 30.03.2023 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 78.77.193.11

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed