

Brf Lådämnet

Årsredovisning 2023



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lådämnet
769618-3347
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lådämnet, 769618-3347, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Victoria von Heideman	Ordförande	2024
Adam Hansson	Ledamot	2024
Paulina Watts	Ledamot	2024
Mikael Bengtsson	Ledamot	2024
Micke Hammar	Ledamot	2024
Stefan Ahl	Ledamot	2024
Anna Sigurdsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Oskar Hellström	Suppleant	2024
Johanna Linder	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Patrik Nilsson, BDO Göteborg	Auktoriserad revisor	2024
------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Kristina Gunnarsson		2024
Matti Nilsson		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2034-10-04 respektive 2034-09-20. Byggnaderna har 64 lägenheter och är uppförda 1955 med värdeår 1987. Fastigheternas adresser är Lådämnesgatan 9-27 ojämna nummer samt Lådämnesgatan 31.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 24 parkeringsplatser, 2 laddplatser, 18 kallgarage samt 6 varmgarage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	24	35	3

Total tomtarea:	7 928 kvm
Total bostadsarea:	4 100 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 810 kvm
- varav hyresrättsarea:	290 kvm
Total garagearea:	367 kvm

Fastighetsinformation

Energideklaration för respektive fastighet är utförd 2020-01-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal sedan 2023-01-01.

Väsentliga avtal

Motala Energi *	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Svea Smart Grid	Avläsning el
Ownit	Kabel-tv
Ownit	Bredband

* Föreningen har efter räkenskapsårets utgång tecknat ett nytt avtal med Fortum avseende elhandel.



Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 181 kr, men har inte haft någon kostnad för planerat underhåll. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 138 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 31 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras i balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 842 000 kr för 2023, vilket motsvarar 188 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Installation av trivselbelysning på gård/uteplatser	2024
Installation av nya porttelefoner	2024
Utredning av möjlighet till övernattningsrum	2024
Utredning av behov av balkongrening	2024

Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Indragning av el till fler laddningsplatser	2023
Anläggning av fyra nya parkeringsplatser	2022
Renovering av föreningens två uteplatser	2022
Dränering runt hus 1	2022
Renovering av tak inklusive installation av solceller	2021
Dränering runt hus 2	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-04-23. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Efter några intensiva år med dränering kring båda husen, byte av taken samt installation av solceller var 2023 ett lugnt år utan större byggprojekt, vilket många boende uppskattat. Att vi under 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 har gått upp avsevärt.

Under räkenskapsåret tecknades två upplåtelseavtal för tidigare hyreslägenheter i föreningen. Tillkommande likvider från upplåtelseerna har gett ett tryggt tillskott i vår kassa och har gett oss möjlighet att betala av ett av våra lån. Utöver att betala av lånedelen med utgående skuld om 7 100 000 kr har vi även placerat 2 000 000 kr på ett förmånligt räntekonto. Amorteringsinsatser i början av 2024 har sänkt föreningens belåningsgrad med närmare 27 %.

Beslut om justering av årsavgiften med 12 % med start i januari 2024 togs under året. Denna justering beslutades utifrån att föreningen precis som övriga verksamheter i samhället behöver förhålla sig till ökade leverantörspriser samt förändrade ränte- och driftskostnader. Det finns inga planer på ytterligare justeringar av årsavgiften under 2024. Styrelsen justerar alltid årsavgiften för att vara i balans med utgifterna så att vi alla kan känna oss trygga att det finns medel till att driva en trivsamt förening och en buffert för framtida underhåll.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år skedde 3 överlåtelse).

Under 2023 har ingen upplåtelse av hyreslägenhet med bostadsrätt skett (f.g. år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då avgiften höjdes med 5 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 12 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter ett tillägg för bredband som vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande uppgår till 140 kr per månad.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 270	3 918	4 033	3 590
Resultat efter finansiella poster	-909	-851	-524	-1 138
Förändring av underhållsfond	949	-	-1 668	811
Resultat efter fondförändringar	-1 858	-851	1 145	-1 949
Sparande, kr / kvm	229	226	270	236
Soliditet (%)	27	29	27	28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	859	-	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) *	77	-	-	-
Grundårsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	837	797	774	737
Driftskostnad, kr / kvm	468	462	387	324
Energikostnad, kr / kvm	233	248	190	141
Ränta, kr / kvm	148	78	77	78
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	31	182	182	-
Lån, kr / kvm	6 025	6 080	5 911	5 965
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 064	7 482	7 385	7 454
Räntekänslighet (%) *	8,22	-	-	-
Snittränta (%)	2,45	1,29	1,31	1,30

* Årsavgift för bostadsrätter kr/kvm, Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) samt Räntekänslighet (%) för 2020-2022 beräknas ej till följd av att underlag saknas för att separera årsavgift enligt ny vägledning BFNAR 2023:1.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Då föreningen följer K3-regelverket aktiveras större investeringar i balansräkningen och belastar det bokföringsmässiga resultatet genom årliga avskrivningskostnader. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Föreningen har även amorterat en betydande del av utgående fastighetslån efter räkenskapsårets utgång, vilket har sänkt belåningsgraden och således gjort föreningen mindre räntekänslig.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 378 638	811 000	-47 692 564	-850 813
Disposition enligt föreningsstämma			-850 813	850 813
Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000	
Avsättning till underhållsfond 2022		811 000	-811 000	
Årets resultat				-908 517
Vid årets slut	59 378 638	1 760 000	-49 492 377	-908 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-48 543 377
Årets resultat före fondförändring	-908 517
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-138 000
Avsättning till underhållsfond 2022	-811 000
Summa över/underskott	-50 400 894

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-50 400 894**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 821 697	3 699 568
Övriga rörelseintäkter	3	447 864	218 521
Summa rörelseintäkter		4 269 561	3 918 089
		<hr/>	<hr/>
		4 269 561	3 918 089
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-67 181	-46 114
Driftskostnader	5	-2 091 728	-2 064 749
Övriga kostnader	6	-265 843	-328 447
Personalkostnader	7	-210 211	-118 852
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-1 929 913	-1 862 254
Summa rörelsekostnader		-4 564 876	-4 420 416
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-295 315	-502 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 526	1 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 728	-350 460
Summa finansiella poster		-613 202	-348 486
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-908 517	-850 813
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-908 517	-850 813
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-908 517	-850 813

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,16	34 397 106	36 327 019
		34 397 106	36 327 019
Summa anläggningstillgångar		34 397 106	36 327 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 974	8 684
Övriga fordringar		16 810	1 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	384 489	102 239
		408 273	112 106
Kassa och bank	11	4 482 328	3 220 042
Summa omsättningstillgångar		4 890 601	3 332 148
SUMMA TILLGÅNGAR		39 287 707	39 659 167

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 378 638	59 378 638
Underhållsfond		1 760 000	811 000
		<u>61 138 638</u>	<u>60 189 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-49 492 377	-47 692 564
Årets resultat		-908 517	-850 813
		<u>-50 400 894</u>	<u>-48 543 377</u>
Summa eget kapital		<u>10 737 744</u>	<u>11 646 261</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	1 000 000	6 942 500
		<u>1 000 000</u>	<u>6 942 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	25 915 000	20 216 500
Leverantörsskulder		172 134	146 879
Skatteskulder		9 710	6 749
Övriga skulder		723 595	19 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	729 524	680 677
		<u>27 549 963</u>	<u>21 070 406</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 287 707</u>	<u>39 659 167</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-295 315	-502 327
Avskrivningar	1 929 913	1 862 254
	1 634 598	1 359 927
Erhållen ränta	47 526	1 974
Erlagd ränta	-660 728	-350 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 021 396	1 011 441
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-296 167	68 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	781 057	-576 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 506 286	503 170
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 631 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-2 631 640
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 260 000
Upptagna lån	-	1 000 000
Amortering av låneskulder	-244 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 000	3 016 000
Årets kassaflöde	1 262 286	887 530
Likvida medel vid årets början	3 220 042	2 332 512
Likvida medel vid årets slut	4 482 328	3 220 042

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader**

-Stomme och grund	66 år
-Yttertak	55 år
-Stommekomplettering	33 år
-Restpost	33 år
-Solceller	30 år
-Dränering	30 år
-Fasad	28 år
-Innertak	17 år
-Fönster	11 år
-El	11 år
-Värme/sanitet	11 år
-Ventilation	11 år
-Staket vid parkering	10 år
-Balkonger	7 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 036 852	2 845 056
Hyror bostäder	453 510	582 156
Hyror p-platser/garage	331 335	272 356
Summa	3 821 697	3 699 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	105 840	103 180
Debiterad el *	258 237	106 938
Producerad el **	17 324	-
Överlåtelseavgifter	3 939	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 783	8 080
Övriga intäkter ***	14 952	323
Försäkringsersättningar	39 789	-
Summa	447 864	218 521

* Av intäkt 2023 avser 64 386 kr förbrukning 2022.

** Föreningen producerar el genom solceller och del av den egenproducerade elen säljs vidare.

*** Av intäkt 2023 avser 7 091 kr återbäring från Länsförsäkringar.



Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	10 122	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 466	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 671	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 013	-
VA & sanitet, installationer	11 047	12 922
Värme, installationer	10 620	-
Tele/tv/porttelefon, installationer	4 322	-
Vattenskador	4 920	-
Övrigt	-	33 192
Summa	67 181	46 114

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	112 846	111 745
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	313 540	291 195
Besiktningkostnader *	26 250	4 813
Vinterrenhållning	80 805	1 750
Serviceavtal	9 920	12 400
Förbrukningsmaterial	11 635	10 295
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	24 174
El	294 274	213 599
Uppvärmning	580 676	559 151
Vatten och avlopp **	164 013	336 933
Avfallshantering	85 531	74 613
Försäkringar	70 037	64 488
Systematiskt brandskyddsarbete	5 289	14 725
Tomträttsavgälder	216 756	232 841
Arrendeavgifter	2 444	2 205
Hyressättningsavgift	720	-
Kabel-tv	23 616	22 272
Bredband	93 376	87 550
Summa	2 091 728	2 064 749

* Kostnad 2023 avser slutbesiktning av solcellsanläggning och tak.

** Kostnad 2022 inkluderar släpande fakturering för avläsning sedan 2019.



Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	290
Kontorsmaterial och trycksaker	-	301
Tele och post	3 120	104
Förvaltningskostnader	152 601	168 069
Revision *	45 396	25 000
Självrisker vid skada	24 100	-
Jurist- och advokatkostnader	-	28 175
Bankkostnader	2 145	2 025
IT-tjänster	236	-
Övriga externa tjänster	-	75 900
Medlemskap Bostadsrätterna	6 530	6 430
Övriga externa kostnader **	31 715	22 153
Summa	265 843	328 447

* Av kostnad 2023 avser 12 796 kr granskning av 2022.

** Av kostnad 2023 avser 22 203 kr avflyttningsbidrag till hyresgäst.

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden *	159 954	95 198
Summa	159 954	95 198
Sociala avgifter **	50 257	23 654
Summa	210 211	118 852

* Av kostnad 2023 avser 54 954 kr arvode för 2022.

** Av kostnad 2023 avser 17 266 kr sociala avgifter för 2022.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 929 913	1 862 254
Summa	1 929 913	1 862 254

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	43 457 303	40 825 663
	43 457 303	40 825 663
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 631 640
	-	2 631 640
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	43 457 303	43 457 303
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 130 284	-5 268 030
	-7 130 284	-5 268 030
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 929 913	-1 862 254
	-1 929 913	-1 862 254
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 060 197	-7 130 284
 Redovisat värde	34 397 106	36 327 019
 <i>Varav</i>		
Byggnader	34 397 106	36 327 019
 Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	1 115 000	1 115 000
Totalt taxeringsvärde	90 115 000	90 115 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>54 666 000</i>	<i>54 666 000</i>

Fastigheterna är upplättna med tomträtt.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna eldebiteringar medlemmar	98 124	-
Upplupna ränteintäkter	5 737	-
Förutbetald försäkring	24 117	21 803
Förutbetalda kostnader vid upplåtelse	160 640	-
Övriga förutbetalda kostnader	95 871	80 436
Summa	384 489	102 239

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	951 505	325 150
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 425 188
Checkkonto Handelsbanken	3 530 823	419 224
Placeringskonto Borgo	-	1 050 480
Summa	4 482 328	3 220 042

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisnings-sammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 12 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 915 000	20 216 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 000 000	6 942 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	26 915 000	27 159 000

Not 13 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	26 915 000	27 159 000
Summa	26 915 000	27 159 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek *	4,47 %	2024-03-01	7 100 000	-	-	7 100 000
Stadshypotek *	4,47 %	2024-03-01	6 930 000	-	183 000	6 747 000
Stadshypotek	4,95 %	2024-04-02	6 064 500	-	30 500	6 034 000
Stadshypotek	1,12 %	2024-12-30	6 064 500	-	30 500	6 034 000
Stadshypotek	1,49 %	2025-01-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Summa			27 159 000	-	244 000	26 915 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	54 731
Upplupna räntekostnader	64 027	49 333
Förutbetalda intäkter	299 043	325 169
Upplupna revisionsarvoden	32 600	18 204
Upplupna driftskostnader	195 863	233 240
Summa	729 524	680 677

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har två av föreningens hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt. Efter inbetalning av slutlikvid för respektive lägenhet har föreningen betalat av lånedelen med utgående skuld om 7 100 000 kr. Lånedel med utgående skuld 6 747 000 kr har lagts om hos Stadshypotek på villkorsändringsdag 2024-03-01 då lånet kapitalbands 1 år med rörlig ränta som följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 868 000	33 868 000
Summa ställda säkerheter	33 868 000	33 868 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Victoria von Heideman
Styrelseordförande

Adam Hansson

Paulina Watts

Mikael Bengtsson

Micke Hammar

Stefan Ahl

Anna Sigurdsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BDO Göteborg

Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 230101-231231









Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 12:41 PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6627B163B8044
APR 25 2024 12:41PM



Apr 23 2024 03:11PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 23 2024 03:27PM	Victoria von Heideman granskade dokumentet:
Apr 23 2024 03:27PM	 VICTORIA VON HEIDEMAN signerade dokumentet
Apr 24 2024 02:37PM	Carl Adam Elias Hansson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 02:37PM	 Carl Adam Elias Hansson signerade dokumentet
Apr 23 2024 03:24PM	Paulina Watts granskade dokumentet:
Apr 23 2024 03:25PM	 Paulina Maria Elisabet Watts signerade dokumentet
Apr 24 2024 07:14PM	Mikael Bengtsson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 07:15PM	 Mikael Robert Bengtsson signerade dokumentet
Apr 23 2024 04:24PM	Micke Hammar granskade dokumentet:
Apr 23 2024 04:25PM	 MICKE HAMMAR signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:15AM	Stefan Ahl granskade dokumentet:
Apr 24 2024 11:16AM	 PETER STEFAN AHL signerade dokumentet
Apr 24 2024 11:15AM	Anna Sigurdsson granskade dokumentet:
Apr 24 2024 11:16AM	 S A ANNA M SIGURDSSON signerade dokumentet
Apr 25 2024 12:41PM	Patrik Nilsson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 12:41PM	 Patrik Nilsson signerade dokumentet
Apr 25 2024 12:41PM	Dokumentet har signerats



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 2023.

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 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 på fel.

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 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 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



Revisionsberättelse - Brf Lådämnet


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 25 2024 12:41 PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6619AA7893FBB
APR 25 2024 12:41PM

Registrerade händelser

Apr 25 2024 12:31PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2024 12:40PM	Patrik Nilsson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 12:41PM	 Patrik Nilsson signerade dokumentet
Apr 25 2024 12:41PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

