

# Brf Lådämnet

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



# Brf Lådämnet

Org.nr: 769618-3347

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lådämnet, 769618-3347, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                       |      |
|------------|-----------------------|------|
| Ordförande | Victoria Von Heideman | 2025 |
| Ledamot    | Anna Sigurdsson       | 2025 |
| Ledamot    | Stefan Ahl            | 2025 |
| Ledamot    | Inesa Ismirovic       | 2025 |
| Ledamot    | Lisa Westerlind       | 2025 |
| Ledamot    | Aina Edgren           | 2025 |
| Ledamot    | Laetitia Cresto       | 2025 |
| Suppleant  | Johanna Linder        | 2025 |
| Suppleant  | Adam Hansson          | 2025 |
| Suppleant  | Oskar Hellström       | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Auktoriserad revisor | Patrik Nilsson  |
|                      | BDO Göteborg AB |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Johanna Sandberg.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2034-10-04 respektive 2034-09-20.

Byggnaderna har 64 lägenheter och är uppförda 1955 med värdeår 1987. Fastigheternas adresser är Lådämnegatan 9-27 ojämna nummer samt Lådämnegatan 31.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 26 parkeringsplatser, 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.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2025-04-30.

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. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med SBC, som tar över den tekniska förvaltningen fr.o.m. 2025-01-01.

| Avtal                  | Leverantör      |
|------------------------|-----------------|
| Kabel-TV               | Ownit           |
| Bredband               | Ownit           |
| Elavtal avseende volym | Fortum          |
| Fjärrvärme             | Göteborg Energi |
| Mätning El             | Svea Smart Grid |

**Reparationer och Underhåll**

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 152 998 kr och planerat underhåll för 67 275 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 5 avser rensning av ventilationskanaler.

Utöver underhållskostnaden i not 5 har föreningen även upparbetade utgifter under räkenskapsåret till ett belopp av 198 719 kr avseende markarbeten vid uteplatser samt installation av pollare och stolpar i parken. Dessa utförda arbeten betraktas som investeringar och har således aktiverats som nya anläggningstillgångar i balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningskostnader under deras nyttjandeperiod och värdet för respektive investering redovisas i not 10 respektive 12 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 146 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 33 kr per kvadratmeter.

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 genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 859 000 kr, vilket motsvarar 192 kr per kvadratmeter.

Under 2025 planeras installation av nya porttelefoner samt en renovering av det tidigare mangelrummet, som ska göras om till ett övernattningsrum.



### Sammanställning av utförda åtgärder

### År

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| Markarbeten uteplatser                                | 2024 |
| Installation av pollare och stolpar                   | 2024 |
| 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 den 12 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under räkenskapsåret har två tidigare hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt. Efter inbetalning av slutlikvid i samband med tillträde har föreningen betalat av ett lån med kapitalskuld 7 100 000 kr.

### Styrelsens ord

Föreningen inledde 2020-talet med flera stora underhållsprojekt i form av dränering runt båda husen samt ett fullständigt takbyte med tillhörande installation av solceller. Givet omvärldsläget har vi likt många andra sett det som klokt att avvakta med större renoveringar och projekt under 2024 för att istället fokusera på att sänka vår belåningsgrad för att vara bättre rustade för det förändrade ränteläget. Amorteringsinsatser i början av året minskade föreningens belåningsgrad med närmare 27 %, vilket bland annat har fått den positiva konsekvensen att vi inte har sett behov av någon avgiftshöjning till 2025.

Vårt mål är som alltid att driva en trygg, grön och trivsamt förening för alla boende.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Under året har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal 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 82 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 87 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 2024-01-01 då avgiften höjdes med 12 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att hålla årsavgiften oförändrad och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslutade avgiftsjusteringar.

I årsavgiften ingår värme, vatten och 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

|                                                      | 2024  | 2023   | 2022  | 2021   |
|------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                              | 4 599 | 4 270  | 3 918 | 4 033  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr               | - 618 | - 909  | - 851 | - 524  |
| Förändring av underhållsfond, tkr                    | 79    | 949    | 0     | -1 668 |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                 | -696  | -1 858 | -851  | 1 145  |
| Sparande, kr/kvm                                     | 295   | 229    | 226   | 270    |
| Soliditet (%)                                        | 44    | 27     | 29    | 27     |
| Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt *         | 1 013 | 859    | -     | -      |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) * | 84    | 77     | -     | -      |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                 | 933   | 837    | 797   | 774    |
| Driftskostnad, kr/kvm                                | 485   | 468    | 462   | 387    |
| Energikostnad, kr/kvm                                | 244   | 233    | 248   | 190    |
| Ränta, kr/kvm                                        | 153   | 148    | 78    | 77     |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm               | 33    | 31     | 182   | 182    |
| Skuldsättning, kr/kvm                                | 4 371 | 6 025  | 6 080 | 5 911  |
| Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt       | 5 125 | 7 064  | 7 482 | 7 385  |
| Räntekänslighet (%) *                                | 5.06  | 8.22   | -     | -      |
| Snittränta (%)                                       | 3.49  | 2.45   | 1.29  | 1.31   |

\* Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt, årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) 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 skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar 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, d.v.s. 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, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt 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 valde föreningen att höja årsavgiften 2024 och har även minskat skuldsättningen genom att betala av en betydande del av kapitalskulden under räkenskapsåret.





# Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 59 378 638      | 1 760 000      | - 49 492 377        | - 908 517      |
| Disposition enligt Föreningsstämma |                 |                | -908 517            | 908 517        |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 146 000        | -146 000            |                |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                 | -67 275        | 67 275              |                |
| Medlemsinsatser                    | 2 560 867       |                |                     |                |
| Upplåtelseavgifter                 | 3 723 493       |                |                     |                |
| Balanseras i ny räkning            |                 |                |                     |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 617 752      |
| Vid årets slut                     | 65 662 998      | 1 838 725      | - 50 479 619        | - 617 752      |

## Till Föreningsstämmans Förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 50 400 894        |
| Årets resultat före fondförändring                         | - 617 752           |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 146 000           |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 67 275              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 51 097 371</b> |

## Styrelsen föreslår följande disposition till Föreningsstämman:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 51 097 371        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 51 097 371</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|                                                          | Not | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                   |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                                    | 2   | 4 233 678         | 3 821 697         |
| Övriga rörelseintäkter                                   | 3   | 365 245           | 447 864           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                             |     | <b>4 598 923</b>  | <b>4 269 561</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                  |     |                   |                   |
| Reparationer                                             | 4   | -152 998          | -67 181           |
| Planerat underhåll                                       | 5   | -67 275           | 0                 |
| Driftskostnader                                          | 6   | -2 166 630        | -2 091 728        |
| Övriga kostnader                                         | 7   | -226 714          | -265 843          |
| Personalkostnader                                        | 8   | -150 607          | -210 211          |
| Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 9   | -1 869 384        | -1 929 913        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                            |     | <b>-4 633 608</b> | <b>-4 564 876</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                   |     | <b>-34 685</b>    | <b>-295 315</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 98 740            | 47 526            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               |     | -681 807          | -660 728          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                          |     | <b>-583 067</b>   | <b>-613 202</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                 |     | <b>-617 752</b>   | <b>-908 517</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                               |     | <b>-617 752</b>   | <b>-908 517</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    |     | <b>-617 752</b>   | <b>-908 517</b>   |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 10, 11 | 32 039 287        | 34 397 106        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 12     | 56 315            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 095 602</b> | <b>34 397 106</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>32 095 602</b> | <b>34 397 106</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 13     | 623 335           | 16 810            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 224 903           | 384 489           |
| Kundfordringar                                |        | 24 540            | 6 974             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>872 778</b>    | <b>408 273</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 15     | 4 009 022         | 4 482 328         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 009 022</b>  | <b>4 482 328</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>4 881 800</b>  | <b>4 890 601</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>36 977 402</b> | <b>39 287 707</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |        | 65 662 998         | 59 378 638         |
| Underhållsfond                                              |        | 1 838 725          | 1 760 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>67 501 723</b>  | <b>61 138 638</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |        | -50 479 619        | -49 492 377        |
| Årets resultat                                              |        | -617 752           | -908 517           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-51 097 371</b> | <b>-50 400 894</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>16 404 352</b>  | <b>10 737 744</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 16, 17 | 0                  | 1 000 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>0</b>           | <b>1 000 000</b>   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>0</b>           | <b>1 000 000</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 16, 17 | 19 525 745         | 25 915 000         |
| Leverantörsskulder                                          |        | 204 714            | 172 134            |
| Skatteskulder                                               |        | 9 716              | 9 710              |
| Övriga skulder                                              |        | 20 096             | 723 595            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18     | 812 779            | 729 524            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>20 573 050</b>  | <b>27 549 963</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>20 573 050</b>  | <b>27 549 963</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>36 977 402</b>  | <b>39 287 707</b>  |



# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -34 685                  | -295 315                 |
| Avskrivningar                                                                       | 1 869 384                | 1 929 913                |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>1 834 699</b>         | <b>1 634 598</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 98 740                   | 47 526                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -681 807                 | -660 728                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 251 632</b>         | <b>1 021 396</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | -464 506                 | -296 167                 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -587 658                 | 781 057                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>199 468</b>           | <b>1 506 286</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -198 719                 | 0                        |
| Justering av anskaffningsvärde solcellsanläggning                                   | 630 839                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>432 120</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Upplåtelser                                                                         | 6 284 360                | 0                        |
| Upptagna lån                                                                        | 12 689 830               | 0                        |
| Amortering av låneskulder                                                           | -20 079 085              | -244 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 104 895</b>        | <b>-244 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-473 307</b>          | <b>1 262 286</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>4 482 328</b>         | <b>3 220 042</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 009 021</b>         | <b>4 482 328</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **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**

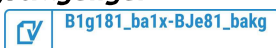
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **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**

**Vi ser om ditt hus!**





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

| Anläggningstillgång                       | Nyttjandeperiod (år) |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader:                                |                      |
| -Stomme och grund                         | 66                   |
| -Yttertak                                 | 55                   |
| -Stommekomplettering                      | 33                   |
| -Restpost                                 | 33                   |
| -Solceller                                | 30                   |
| -Dränering                                | 30                   |
| -Fasad                                    | 28                   |
| -Innertak                                 | 17                   |
| -Fönster                                  | 11                   |
| -El                                       | 11                   |
| -Värme/sanitet                            | 11                   |
| -Ventilation                              | 11                   |
| -Staket vid parkering                     | 10                   |
| -Balkonger                                | 7                    |
| Markanläggningar:                         |                      |
| -Markarbeten uteplatser                   | 15                   |
| Inventarier, maskiner och installationer: |                      |
| -Pollare och stolpar                      | 15                   |

Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 3 539 132        | 3 036 852        |
| Hyror bostäder                      | 358 044          | 453 510          |
| Hyror p-platser/garage              | 336 502          | 331 335          |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>4 233 678</b> | <b>3 821 697</b> |

Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 13 603         | 7 783          |
| El *                                 | 215 045        | 258 237        |
| Försäkringsersättningar              | 0              | 39 788         |
| Överlåtelseavgifter                  | 12 537         | 3 939          |
| Övriga intäkter                      | 9 895          | 14 952         |
| Kommunikation                        | 107 105        | 105 840        |
| Övriga ersättningar och intäkter **  | 7 060          | 17 324         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>365 245</b> | <b>447 864</b> |

\* Intäkt 2023 inkluderar 64 386 kr avseende förbrukning 2022.  
\*\* Intäkt avser försäljning av producerad överskottsel via solceller.



**Not 4. Reparationer**

|                             |
|-----------------------------|
| Huskropp                    |
| Armaturer                   |
| Vattenskador                |
| Tvättutrustning             |
| Dörrar/portar/lås           |
| Övrigt, gemensamma utrymmen |
| VA & sanitet                |
| Värme                       |
| El                          |
| Tele/TV/porttelefon         |
| Bostäder                    |
| Markytor                    |
| <b>Totalt reparationer</b>  |

| 2024           | 2023          |
|----------------|---------------|
| 8 398          | 0             |
| 4 474          | 0             |
| 0              | 4 920         |
| 6 676          | 13 466        |
| 32 565         | 11 671        |
| 0              | 1 013         |
| 0              | 11 047        |
| 19 523         | 10 620        |
| 1 680          | 0             |
| 0              | 4 322         |
| 52 156         | 10 122        |
| 27 526         | 0             |
| <b>152 998</b> | <b>67 181</b> |

**Not 5. Planerat underhåll**

|                                  |
|----------------------------------|
| Ventilation                      |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> |

| 2024          | 2023     |
|---------------|----------|
| 67 275        | 0        |
| <b>67 275</b> | <b>0</b> |

**Not 6. Driftskostnader**

|                                    |
|------------------------------------|
| El                                 |
| Uppvärmning                        |
| Vatten och avlopp                  |
| Avfallshantering                   |
| Teknisk förvaltning                |
| Serviceavtal                       |
| Besiktningskostnader *             |
| Systematiskt brandskyddsarbete     |
| Snöröjning                         |
| Övriga utgifter för köpta tjänster |
| Bredband                           |
| Kabel-TV                           |
| Försäkringar                       |
| Tomträttsavgälder                  |
| Förbrukningsmaterial               |
| Förbrukningsinventarier            |
| Arrendeavgifter                    |
| Hyressättningsavgift               |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      |

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 259 974          | 294 275          |
| 635 552          | 580 676          |
| 193 394          | 164 013          |
| 75 784           | 85 530           |
| 326 362          | 313 540          |
| 9 920            | 9 920            |
| 47 625           | 26 250           |
| 4 806            | 5 289            |
| 42 310           | 80 805           |
| 1 063            | 0                |
| 100 224          | 93 376           |
| 25 024           | 23 616           |
| 80 285           | 70 037           |
| 216 756          | 216 756          |
| 8 797            | 11 635           |
| 19 961           | 0                |
| 2 603            | 2 444            |
| 720              | 720              |
| 115 470          | 112 846          |
| <b>2 166 630</b> | <b>2 091 728</b> |

\* Kostnad 2024 avser OVK-besiktning. Kostnad 2023 avser slutbesiktning av solcellsanläggning och tak.





**Not 7. Övriga kostnader**

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer |
| Förvaltningskostnader                      |
| Revision                                   |
| Tele och post                              |
| Självrisker vid skada                      |
| Bankkostnader                              |
| IT-tjänster                                |
| Övriga externa kostnader                   |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>             |

| 2024           | 2023           |
|----------------|----------------|
| 6 530          | 6 530          |
| 168 078        | 152 601        |
| 41 100         | 45 396         |
| 4 800          | 3 120          |
| 0              | 24 100         |
| 4 008          | 2 145          |
| 948            | 236            |
| 1 251          | 31 715         |
| <b>226 714</b> | <b>265 843</b> |

**Not 8. Personalkostnader**

|                                 |
|---------------------------------|
| Styrelsearvode *                |
| Sociala kostnader **            |
| <b>Totalt personalkostnader</b> |

| 2024           | 2023           |
|----------------|----------------|
| 114 600        | 159 954        |
| 36 007         | 50 257         |
| <b>150 607</b> | <b>210 211</b> |

\* Kostnad 2023 inkluderar 54 954 kr avseende 2022.  
\*\* Kostnad 2023 inkluderar 17 266 kr avseende 2022.

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

**Not 9. Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| Byggnader *                                                            |
| Markanläggningar                                                       |
| Inventarier, maskiner och installationer                               |
| <b>Totalt av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</b> |

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 1 861 656        | 1 929 913        |
| 5 449            | 0                |
| 2 279            | 0                |
| <b>1 869 384</b> | <b>1 929 913</b> |

\* Kostnad 2024 inkluderar återföring av 47 245 kr i avskrivningskostnad till följd av korrigerat anskaffningsvärde på solceller efter retroaktivt avdrag av investeringsmoms.

**Not 10. Byggnader och mark**

**Ingående anskaffningsvärden**

|                                    |
|------------------------------------|
| Byggnader                          |
| Årets anskaffning markanläggningar |
| Justering av anskaffningsvärde *   |

| 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------|------------|
| 43 457 303 | 43 457 303 |
| 140 125    | 0          |
| -630 839   | 0          |

**Utgående anskaffningsvärden**

**Ingående avskrivningar**

|                                       |
|---------------------------------------|
| Byggnader                             |
| Årets avskrivning på byggnader        |
| Årets avskrivning på markanläggningar |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>42 966 589</b> | <b>43 457 303</b> |
| - 9 060 197       | - 7 130 284       |
| - 1 861 656       | - 1 929 913       |
| - 5 449           | - 0               |

**Utgående avskrivningar**

**Utgående redovisat värde**

Varav

|                  |
|------------------|
| Byggnader        |
| Markanläggningar |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>-10 927 302</b> | <b>-9 060 197</b> |
| <b>32 039 287</b>  | <b>34 397 106</b> |
| 31 904 611         | 34 397 106        |
| 134 676            | 0                 |

**Taxeringsvärden**

|                          |
|--------------------------|
| Taxeringsvärde byggnader |
| Taxeringsvärde mark      |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 54 666 000        | 54 666 000        |
| 35 449 000        | 35 449 000        |
| <b>90 115 000</b> | <b>90 115 000</b> |

\* Justering avser retroaktivt draget investeringsmoms på solcellsinstallation.



| Not 11. Ställda säkerheter                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar                               | 33 868 000 | 33 868 000 |
| Summa:                                               | 33 868 000 | 33 868 000 |
| Not 12. Inventarier, maskiner och installationer     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden                          |            |            |
| Årets anskaffningar                                  | 58 594     | 0          |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 58 594     | 0          |
| Ingående avskrivningar                               |            |            |
| Årets avskrivningar                                  | - 2 279    | 0          |
| Utgående avskrivningar                               | - 2 279    | 0          |
| Utgående redovisat värde                             | 56 315     | 0          |
| Not 13. Övriga fordringar                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Skattekonto                                          | 998        | 1 276      |
| Momsfordran *                                        | 621 545    | 15 534     |
| Övriga kortfristiga fordringar                       | 792        | 0          |
| Summa                                                | 623 335    | 16 810     |
| Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Upplupna intäkter för debiterad elförbrukning        | 66 648     | 98 124     |
| Upplupna ränteintäkter                               | 6 713      | 5 737      |
| Övriga upplupna intäkter                             | 1 749      | 0          |
| Förutbetald försäkring                               | 28 083     | 24 117     |
| Förutbetalda kostnader i samband med upplåtelser     | 0          | 160 640    |
| Övriga förutbetalda kostnader                        | 121 711    | 95 871     |
| Summa                                                | 224 904    | 384 489    |
| Not 15. Kassa och bank                               | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Transaktionskonto Handelsbanken                      | 1 044 609  | 951 505    |
| Checkkonto Handelsbanken                             | 908 206    | 3 530 823  |
| Placeringskonto Handelsbanken                        | 2 056 206  | 0          |
| Summa                                                | 4 009 021  | 4 482 328  |

\* Momsfordran avser huvudsakligen retroaktivt dragen investeringsmoms på solcellsinstallation.

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 redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.



| Not 16. Förfall fastighetslån          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 19 525 745 | 25 915 000 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 0          | 1 000 000  |
| Summa                                  | 19 525 745 | 26 915 000 |

| Not 17. Skulder till kreditinstitut            |                          |                         |                      |                      |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2024-02-28               | 4,460 %                 | 0                    | 7 100 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2024-03-01               | 4,460 %                 | 0                    | 6 747 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek                     | 2024-07-02               | 4,800 %                 | 0                    | 6 034 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek *                   | 2025-01-02               | 3,910 %                 | 5 988 745            | 0                    |
| Fastighetslån Stadshypotek *                   | 2025-01-30               | 1,490 %                 | 1 000 000            | 1 000 000            |
| Fastighetslån Stadshypotek **                  | 2025-03-03               | 2,963 %                 | 6 503 000            | 0                    |
| Fastighetslån Stadshypotek **                  | 2025-12-30               | 2,942 %                 | 6 034 000            | 6 034 000            |
| Summa skulder till kreditinstitut              |                          |                         | 19 525 745           | 26 915 000           |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -19 525 745          | -25 915 000          |
|                                                |                          |                         | 0                    | 1 000 000            |

\* Lånet kapitalbands ett år hos Stadshypotek på villkorsändringsdag med rörlig ränta som följer STIBOR 3M.  
\*\* 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 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 150 607    | 137 991    |
| Upplupna räntekostnader                              | 74 496     | 64 027     |
| Förutbetalda intäkter                                | 375 293    | 299 043    |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 37 200     | 32 600     |
| Upplupna kostnader                                   | 175 183    | 195 863    |
| Summa                                                | 812 779    | 729 524    |



## Underskrifter

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

---

Victoria Von Heideman  
Ordförande

---

Anna Sigurdsson  
Ledamot

---

Stefan Ahl  
Ledamot

---

Inesa Ismirovic  
Ledamot

---

Lisa Westerlind  
Ledamot

---

Aina Edgren  
Ledamot

---

Laetitia Cresto  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

BDO Göteborg AB  
Patrik Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.04.2025 13:39

SENT BY OWNER:  
Joakim Hjalte • 26.03.2025 13:12

DOCUMENT ID:  
BJe81\_bakg

ENVELOPE ID:  
B1g181\_ba1x-BJe81\_bakg

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Lådämnet.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| INESA IMSIROVIC LJUNGBERG   | Signed        | 26.03.2025 13:36 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1994/05/04) |
|                             | Authenticated | 26.03.2025 13:35 | Low    |                                  |
| Laetitia Anna-Karola Cresto | Signed        | 28.03.2025 16:29 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1999/12/09) |
|                             | Authenticated | 26.03.2025 14:05 | Low    |                                  |
| LISA WESTERLIND             | Signed        | 30.03.2025 13:00 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/12/27) |
|                             | Authenticated | 30.03.2025 12:58 | Low    |                                  |
| S A ANNA M SIGURDSSON       | Signed        | 10.04.2025 12:03 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/12/20) |
|                             | Authenticated | 10.04.2025 12:02 | Low    |                                  |
| VICTORIA VON HEIDEMAN       | Signed        | 11.04.2025 15:35 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/10/24) |
|                             | Authenticated | 09.04.2025 13:18 | Low    |                                  |
| PETER STEFAN AHL            | Signed        | 13.04.2025 18:38 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/06/21) |
|                             | Authenticated | 10.04.2025 19:48 | Low    |                                  |
| AINA EDGREN                 | Signed        | 16.04.2025 15:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1995/01/16) |
|                             | Authenticated | 11.04.2025 19:50 | Low    |                                  |
| PATRIK NILSSON              | Signed        | 17.04.2025 13:39 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) |
|                             | Authenticated | 17.04.2025 13:38 | Low    |                                  |

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

## Custom events

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

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Lådämnets för år 2024 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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 driftskostnader, 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.

