

# Årsredovisning 2021

BRF LÅDÄMNET

769618-3347



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÅDÄMNET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2008-02-14.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 (hus 1 och 2) på adressen Lådämnesgatan 13 i Göteborg. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 56 bostadsrätter om totalt 4 113 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sophie Johansson	Ordförande
Adam Hansson	Styrelseledamot
Christopher Nilsson	Styrelseledamot
Johanna Linder	Styrelseledamot
Nils Wibeck	Styrelseledamot
Victoria von Heideman	Styrelseledamot
Anna Lundberg	Suppleant
Johan Eriksson	Suppleant

### VALBEREDNING

Nils Wibeck och Mattias Slabanja.



## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Patrik Nilsson    Revisor    BDO Göteborg AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2020    Dränering runt hus 2

2021    Full takreovering inklusive installation av solceller och övergång till ett gemensamt elavtal

## PLANERADE UNDERHÅLL

2022    Dränering runt hus 1

2022    Upprustning av föreningens två uteplatser samt indragning av el

2022    Anläggning av fyra nya parkeringsplatser utanför hus 1

2022    Utredning av möjlighet till övernattningsrum

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

TV-och bredbandsleverantör	Ownit
El-leverantör	Kundkraft
El/fjärrvärmeleverantör	Göteborgs energi
Ekonomisk förvaltare	NABO
Fastighetsskötsel och trapphusstädning	Fastighetsskötarna Lars-Gunnar & Tony AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-14

Ekonomisk plan registrerades 2008-03-14

Föreningens stadgar registrerades 2017-08-09

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

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2008. Byggnadernas totalyta är 4405 kvm varav 4038 kvm är fördelade på 64 bostäder och en lokalyta i form av garage på 367 kvm. Av bostäderna var 56 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

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

Nybyggnadsår: 1955

Värdeår: 1987

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Det klart största genomförda projektet under 2021 var den kompletta takrenoveringen på hus 1 och 2. I samband med takbytet installerades även solceller som aktiverades i början på sommaren. Eftersom arbetet var färdigt under den första halva av 2021 kvalificerade föreningen sig till solcellsstöd på över 200 000 kr. I slutet på året hade solcellerna producerat över 40 000 KWh och sparat mer än 17 000 kg CO<sub>2</sub>-utsläpp (vilket motsvarar ungefär 500 planterade träd). Detta är inte bara en bra investering, utan också ett stort steg i föreningens gröna arbete. Att i högre grad kunna använda egenproducerad el i kombination med övergången till ett gemensamt elavtal sitter som hand i handske i en tid där elpriserna rusar.

## **EKONOMI**

Årsavgifterna justerades med 5 % 2021 och med 3 % 2022. Dessa justeringar beslutades utifrån att föreningen inte hade haft några höjningar alls de senaste fem åren. Inga ytterligare justeringar är planerade det kommande året. Årets stora takprojekt finansieras precis som föregående års dränering runt hus 2 till fullo från egna medel. Att använda del av föreningens kapital till underhåll och förbättringar av husen känns helt naturligt och något som föreningen har en ambition att fortsätta med framöver. Eftersom det fortfarande finns eget kapital att disponera, men det samtidigt är viktigt att ha en gedigen handkassa om något oförutsett skulle inträffa, kommer den sista dräneringsetappen finansieras både genom lån och egna medel.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Föreningen skaffade i samband med övergången till imd Kundkraft som gemensam elleverantör. I våras byte också föreningen tv-och bredbandsleverantör från Bahnhof till Ownits bredbandslösning 1000 Mbit/s samt Ownit TV med kanalpaket mini. Både el och bredband aviseras tillsammans med månadsavgiften.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	54 764 187	-	-	54 764 187
Upplåtelseavgifter	2 354 451	-	-	2 354 451
Fond, yttre underhåll	2 479 395	-	-1 668 395	811 000
Balanserat resultat	-47 698 655	-1 138 459	1 668 395	-47 168 719
Årets resultat	-1 138 459	1 138 459	-523 844	-523 844
<b>Eget kapital</b>	<b>10 760 919</b>	<b>0</b>	<b>-523 844</b>	<b>10 237 074</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-47 168 719
Årets resultat	-523 844
<b>Totalt</b>	<b>-47 692 564</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	811 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-811 000
Balanseras i ny räkning	-47 692 564
	<b>-47 692 564</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 808 429	3 589 938
Rörelseintäkter		224 837	14
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 033 266</b>	<b>3 589 952</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 138 101	-3 317 077
Övriga externa kostnader	7	-216 810	-539 409
Personalkostnader	8	-125 112	-124 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 732 108	-400 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 212 131</b>	<b>-4 380 836</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-178 864</b>	<b>-790 884</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-344 980	-347 575
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-344 980</b>	<b>-347 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-523 844</b>	<b>-1 138 459</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-523 844</b>	<b>-1 138 459</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	35 557 633	33 004 548
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 557 633</b>	<b>33 004 548</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 557 633</b>	<b>33 004 548</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 919	0
Övriga fordringar	11	8 602	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	139 751	127 562
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180 272</b>	<b>134 448</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 332 512	5 008 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 332 512</b>	<b>5 008 480</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 512 784</b>	<b>5 142 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 070 417</b>	<b>38 147 476</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 118 638	57 118 638
Fond för yttre underhåll		811 000	2 479 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 929 638</b>	<b>59 598 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-47 168 719	-47 698 655
Årets resultat		-523 844	-1 138 459
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 692 564</b>	<b>-48 837 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 237 074</b>	<b>10 760 919</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 403 000	26 408 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 403 000</b>	<b>26 408 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 333	239 000
Leverantörsskulder		324 403	194 823
Skatteskulder		10 808	22 900
Övriga kortfristiga skulder		485 073	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	604 726	521 834
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 430 343</b>	<b>978 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 070 417</b>	<b>38 147 476</b>



# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 008 480</b>	<b>0</b>
Resultat efter finansiella poster	-523 844	-1 138 459
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 732 108	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 208 264</b>	<b>-1 138 459</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 824	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	690 786	0
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 853 225</b>	<b>-1 138 459</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 285 193	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-4 285 193</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-244 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-244 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 675 968</b>	<b>-1 138 459</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 332 512</b>	<b>0</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,51-15,05 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	630 042	627 829
Hysesintäkter, p-platser	240 393	229 448
Intäktsreduktion	-600	-600
Årsavgifter, bostäder	2 750 392	2 629 102
Övriga intäkter	413 039	104 174
<b>Summa</b>	<b>4 033 266</b>	<b>3 589 952</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	13 400	37 172
Fastighetsskötsel	293 390	235 373
Snöskottning	18 018	0
Trädgårdsarbete	4 881	0
Övrigt	8 284	4 256
<b>Summa</b>	<b>337 973</b>	<b>276 801</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	8 258
Dörrar och lås/porttele	0	13 732
Garage och p-platser	0	3 663
Kabel-tv/bredband	995	0
Reparationer	172 810	0
Soprum/miljöanläggning	0	8 925
Tak	222 150	0
Tvättstuga	0	47 900
VA	13 737	33 506
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 752 074
<b>Summa</b>	<b>409 692</b>	<b>1 868 057</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	161 722	70 492
Sophämtning	47 430	55 284
Uppvärmning	621 513	493 622
Vatten	67 717	64 315
<b>Summa</b>	<b>898 382</b>	<b>683 713</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	99 706	107 685
Fastighetsförsäkringar	62 013	53 826
Fastighetsskatt	102 288	102 288
Kabel-TV	9 152	5 813
Tomträttsavgälder	218 894	218 894
<b>Summa</b>	<b>492 053</b>	<b>488 506</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 511	39 488
Juridiska kostnader	2 070	0
Kameral förvaltning	105 238	101 428
Konsultkostnader	39 250	309 856
Revisionsarvoden	14 828	16 266
Övriga förvaltningskostnader	53 913	72 371
<b>Summa</b>	<b>216 810</b>	<b>539 409</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	29 912	29 705
Styrelsearvoden	95 200	94 600
<b>Summa</b>	<b>125 112</b>	<b>124 305</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	344 972	347 575
Övriga räntekostnader	8	0
<b>Summa</b>	<b>344 980</b>	<b>347 575</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	36 540 470	36 123 630
Årets inköp	4 285 193	416 840
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 825 663</b>	<b>36 540 470</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 535 922	-3 045 680
Årets avskrivning	-1 732 108	-490 242
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 268 030</b>	<b>-3 535 922</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35 557 633</b>	<b>33 004 548</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 850 000	42 850 000
Taxeringsvärde mark	36 519 000	36 519 000
<b>Summa</b>	<b>79 369 000</b>	<b>79 369 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 602	6 886
<b>Summa</b>	<b>8 602</b>	<b>6 886</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	20 880	20 252
Förvaltning	25 114	0
Tomträtt	54 189	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 568	107 310
<b>Summa</b>	<b>139 751</b>	<b>127 562</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek ab	2023-03-01	1,52 %	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek ab	2023-03-01	1,52 %	6 930 000	6 930 000
Stadshypotek ab	2024-12-30	1,12 %	6 186 500	6 308 500
Stadshypotek ab	2023-12-30	0,99 %	6 186 500	6 308 500
<b>Summa</b>			<b>26 403 000</b>	<b>26 647 000</b>
Varav kortfristig del			0	239 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	27 498	15 628
Förutbetalda avgifter/hyror	318 947	276 484
Löner	41 646	41 049
Sociala avgifter	19 341	17 898
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	17 130	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 643	0
Uppvärmning	92 622	71 556
Utgiftsräntor	48 521	48 950
Vatten	10 378	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 269
<b>Summa</b>	<b>604 726</b>	<b>521 834</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 868 000	33 868 000
<b>Summa</b>	<b>33 868 000</b>	<b>33 868 000</b>

## Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Sophie Johansson  
Ordförande

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Nils Wibeck  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Victoria Von Heideman  
Styrelseledamot

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

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





# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 07:40

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 05.05.2022 17:45

DOCUMENT ID:

Hyg\_WbO-U5

ENVELOPE ID:

SkObbO-Uc-Hyg\_WbO-U5

DOCUMENT NAME:

Brf Lådämnet, 769618-3347 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTORIA VON HEIDEMAN victoria.von.heideman@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 17:55 05.05.2022 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/10/1990) IP: 194.11.129.242
2. Johanna Linder linder.johanna@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 18:00 05.05.2022 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/06/1984) IP: 94.191.153.135
3. Anna Sophie Johansson sophie.johansson90@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 18:05 05.05.2022 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/08/1990) IP: 84.216.129.83
4. Carl Adam Elias Hansson adam.hansson@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2022 18:33 05.05.2022 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/03/1989) IP: 84.218.126.88
5. CHRISTOPHER NILSSON 1231nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 19:22 05.05.2022 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/08/1990) IP: 84.218.126.106
6. NILS WIBECK nils.wibeck@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 07:34 06.05.2022 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/10/1974) IP: 84.218.126.80
7. Patrik Nilsson Patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	06.05.2022 07:40 06.05.2022 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/05/1987) IP: 217.119.170.26

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lådämnet för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lådämnet för år 2021 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.05.2022 07:42


SENT BY OWNER:  
Patrik Nilsson · 06.05.2022 07:41

DOCUMENT ID:  
HkCWHEfLc

ENVELOPE ID:  
SkpbHNMU9-HkCWHEfLc

DOCUMENT NAME:  
5.06 rev ber BRF Lådämnet.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Nilsson patrik.nilsson@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2022 07:42 06.05.2022 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/05/1987) IP: 217.119.170.26

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed