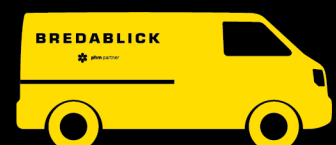


Brf Lådämnet

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



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 Lådämneshuset 9-27 ojämn nummer samt Lådämneshuset 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	Göteborgs 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 balansomsättning.

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
Summa över/underskott	- 51 097 371

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 51 097 371
Totalt	- 51 097 371

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

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 233 678

3 821 697

Övriga rörelseintäkter

3

365 245

447 864

Summa Rörelseintäkter

4 598 923

4 269 561

RÖRELSEKOSTNADER

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

Summa Rörelsekostnader

-4 633 608

-4 564 876

RÖRELSERESULTAT

-34 685

-295 315

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

98 740

47 526

Räntekostnader och liknande resultatposter

-681 807

-660 728

Summa Finansiella poster

-583 067

-613 202

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-617 752

-908 517

RESULTAT FÖRE SKATT

-617 752

-908 517

ÅRETS RESULTAT

-617 752

-908 517



Balansräkning

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



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 662 998	59 378 638
Underhållsfond		1 838 725	1 760 000
Summa bundet eget kapital		67 501 723	61 138 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-50 479 619	-49 492 377
Årets resultat		-617 752	-908 517
Summa fritt eget kapital		-51 097 371	-50 400 894
SUMMA EGET KAPITAL		16 404 352	10 737 744
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		20 573 050	27 549 963
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 573 050	27 549 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 977 402	39 287 707



Kassaflödesanalys

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



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
Totalt årsavgifter och hyror	4 233 678	3 821 697

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
Totalt övriga rörelseintäkter	365 245	447 864

* Intäkt 2023 inkluderar 64 386 kr avseende förbrukning 2022.

** Intäkt avser försäljning av producerad överskottsel via solceller.



Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	8 398	0
Armaturer	4 474	0
Vattenskador	0	4 920
Tvättutrustning	6 676	13 466
Dörrar/portar/lås	32 565	11 671
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	1 013
VA & sanitet	0	11 047
Värme	19 523	10 620
El	1 680	0
Tele/TV/porttelefon	0	4 322
Bostäder	52 156	10 122
Markytor	27 526	0
Totalt reparationer	152 998	67 181

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Ventilation	67 275	0
Totalt planerat underhåll	67 275	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	259 974	294 275
Uppvärmning	635 552	580 676
Vatten och avlopp	193 394	164 013
Avfallshantering	75 784	85 530
Teknisk förvaltning	326 362	313 540
Serviceavtal	9 920	9 920
Besiktningsskostnader *	47 625	26 250
Systematiskt brandskyddsarbete	4 806	5 289
Snöröjning	42 310	80 805
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 063	0
Bredband	100 224	93 376
Kabel-TV	25 024	23 616
Försäkringar	80 285	70 037
Tomträttsavgälder	216 756	216 756
Förbrukningsmaterial	8 797	11 635
Förbrukningsinventarier	19 961	0
Arrendeavgifter	2 603	2 444
Hyressättningsavgift	720	720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 470	112 846
Totalt driftskostnader	2 166 630	2 091 728

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



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 530	6 530
Förvaltningskostnader	168 078	152 601
Revision	41 100	45 396
Tele och post	4 800	3 120
Självrisker vid skada	0	24 100
Bankkostnader	4 008	2 145
IT-tjänster	948	236
Övriga externa kostnader	1 251	31 715
Totalt övriga kostnader	226 714	265 843

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode *	114 600	159 954
Sociala kostnader **	36 007	50 257
Totalt personalkostnader	150 607	210 211

* 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

	2024	2023
Byggnader *	1 861 656	1 929 913
Markanläggningar	5 449	0
Inventarier, maskiner och installationer	2 279	0
Totalt av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	1 869 384	1 929 913

* 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	43 457 303	43 457 303
Årets anskaffning markanläggningar	140 125	0
Justering av anskaffningsvärde *	-630 839	0
Utgående anskaffningsvärden	42 966 589	43 457 303
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 060 197	- 7 130 284
Årets avskrivning på byggnader	- 1 861 656	- 1 929 913
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 449	- 0
Utgående avskrivningar	-10 927 302	-9 060 197
Utgående redovisat värde	32 039 287	34 397 106
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 904 611	34 397 106
Markanläggningar	134 676	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 666 000	54 666 000
Taxeringsvärde mark	35 449 000	35 449 000
	90 115 000	90 115 000

* Justering avser retroaktivt dragen 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

* Momsfordran avser huvudsakligen retroaktivt dragen investeringsmoms på solcellsinstallation.

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
Förutbetalad 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

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- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 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 Hjälte • 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 anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. 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.

BREDABLICK



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

