

Brf Lagman

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Lagman

769625-4361

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-20
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lagman,769625-4361, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christofer Falkman	Ordförande	2024
Christian Källström	Ledamot	2024
Peter Åström	Ledamot	2024
Johan Westerberg	Ledamot	2024
Cecilia Ney	Ledamot	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Amin Kamyab Nejad		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 27:4 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Lagmansgatan 17 A-F i Göteborg.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 1 lokal och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
9	1	5

Total tomtarea:	1 277 kvm
Total bostadsarea:	1 052 kvm
- varav bostadsrättsarea:	937 kvm
- varav hyresrättsarea:	115 kvm
Total lokalarea:	10 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Ratta Consulting	10 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Göteborg Energi Din El	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 140 411 kr och planerat underhåll för 21 378 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-23 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner) och som under 2019 reviderades av styrelsen. Enligt av Sustend upprättad underhållsplan uppgår det årliga underhållsbehovet till 195 000 kr, vilket motsvarar 184 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens ursprungliga underhållsplan. 2023 uppgår avsättningen till 74 000 kr, vilket motsvarar 70 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Besiktning av utvändiga stentrappor	2024
Målning av trapphus	2024
Skrapning och målning av handledare	2024
Rensning av hänggrännor	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Filmning och spolning av stående spillvattenledningar	2023
Installation av ny brytare, timer och tidsstyrning i torkrum	2023
Algbehandling av fastighetens tak	2022
Besiktning av tak, täckpapp och pannor	2022
Målning av källargolv	2021
Målning av väggar och golv i tvättstuga	2021
Målning av soprum	2021
Service av entrédörrar	2021
Rensning av hänggrännor och stuprör	2021
Byte av vattenmätare	2021
Spolning av bottenplatta och dagvattensystem	2021
Målning och behandling av portar, dörrfoder och entrétak	2020
Lagning och målning av sockelmur	2020
Byte till glas (tidigare galler) på källarfönster	2020
Målning och kittning av samtliga fönster	2020
Underhåll av fönster i trapphus	2020
Byte av fönsterkassetter och entrédörrar i trapphus	2020
Målning av balkong och takplåt till C1201	2020
Rivning och uppförande av ny balkong till lägenhet A1101	2020
OVK-besiktning	2020
Byte av kyl/frys i hyreslägenhet	2020
Rensning av hänggrännor	2019
Reparation av enstaka element och radiatortermostater	2019
Energideklaration	2019
Installation av kodlås	2018
Installation av nya elcentraler i hyreslägenheter	2018
Renovering av tak mot södra gaveln	2017
Byte av radiatortermostater	2017
Elarbete i trapphus, källare och vid vindsförråd	2017
Byte av balkongdörr i lägenhet C1201	2017
Elarbete i soprummet	2016
Byte av köksskåp, spis och ugn i hyreslägenhet F0901	2016
Nya lägenhetsdörrar till källarlägenheterna D1001 och F0901	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har ingen överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 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 genomförde 2023-01-01 en höjning av driftsavgifterna med 10% och lät de preliminära kapitalavgifterna vara oförändrade.

Föreningen genomförde 2023-07-01 en höjning av de preliminära kapitalavgifterna med 63% på grund av ökade räntekostnader.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja driftsavgifterna med 3% och höja de preliminära kapitalavgifterna med 60%.

I årsavgiften ingår värme, vatten, Kabel-TV, bredband och telefoni.

Differentierade andelstal

När föreningen bildades gavs medlemmarna möjlighet till frivilligt kapitaltillskott. I fyra av bostadsrättslägenheterna valde medlemmarna att genomföra kapitaltillskott genom privata inbetalningar till föreningen motsvarande respektive lägenhets andel av föreningens lån. I resterande nio bostadsrättslägenheter valde medlemmarna att betala in mindre belopp under 2014-2015 och sedan dess har inga kapitaltillskott skett. Kapitalet som föreningen fick in användes till amortering på föreningens lån, vilket medförde att föreningens totala belåning minskade. För att skapa ett rättvist förhållande mellan de som gjorde kapitaltillskott och de som avstod infördes differentierade andelstal. Det innebär att lägenheterna fick två andelstal - ett för drift/underhåll och ett för kapitalkostnader. Driftsandelstalet är detsamma som lägenheternas ursprungliga andelstal medan kapitalandelstalet räknas om vid frivilliga kapitaltillskott. Då föreningen fortfarande har två hyreslägenheter har föreningen även en del av lånen gemensamt, vilket motsvarar hyreslägenheternas insatser. Denna del av lånen betalar samtliga medlemmar kapitalkostnader för (ingår i driftsandelstalen).

Kapitalandelstalen fördelar sig 2023-12-31 enligt nedan mellan bostadsrättslägenheterna och kan förändras över tid om kapitaltillskott sker.

Lägenhet	Kapitalandelstal
A1001	8,04 %
B1101	10,22 %
C1002	16,42 %
C1101	4,01 %
C1102	16,42 %
C1201	8,20 %
D1001	17,58 %
D1101	11,73 %
D1201	7,36 %

De lägenheter med kapitalandelstal debiteras månadsvis en preliminär kapitalavgift och avräkning görs årsvis utefter faktisk räntekostnad.

Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	949	720	682	664
Resultat efter finansiella poster	-54	-59	-187	-320
Förändring av underhållsfond	53	60	-	-117
Resultat efter fondförändringar	-107	-119	-187	-203
Sparande, kr / kvm	230	216	175	186
Soliditet (%)	76	74	74	75
Årsavgift för bostadsrätter driftavgift, kr / kvm	627	570	538	517
Årsavgift för bostadsrätter kapitalavgift, kr / kvm	129	58	51	52
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) *	62	74	74	73
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm **	627	570	538	517
Bostadshyra, kr / kvm	1 158	1 131	1 121	1 115
Lokalhyra, kr / kvm	720	720	720	720
Driftskostnad, kr / kvm	296	294	297	268
Energikostnad, kr / kvm	194	190	185	161
Ränta, kr / kvm	133	59	50	51
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	70	73	71	68
Lån, kr / kvm	4 532	5 145	5 145	5 145
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 137	5 831	5 831	5 831
Räntekänslighet (%)	8,19	9,00	10,00	10,00
Snittränta (%)	2,93	1,14	0,98	1,00

* Avser endast driftavgift.

** Avser endast driftavgift.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter driftavgift i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Årsavgiftsnivå för bostadsrätter kapitalavgift i kr/kvm har arean för bostadsrättslägenheterna med kapitalskuld som beräkningsgrund (685 kvm). Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, 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, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 746 409	1 941 088	59 562	-2 294 753	-59 282
Disposition enligt föreningsstämma				-59 282	59 282
Avsättning till underhållsfond			-74 000	74 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-21 378	21 378	
Årets resultat					-54 470
Vid årets slut	16 746 409	1 941 088	-35 816	-2 258 657	-54 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 354 035
Årets resultat före fondförändring	-54 470
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	74 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 378
Summa över/underskott	-2 313 127

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 313 127
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	831 783	712 225
Övriga rörelseintäkter	3	116 732	7 923
Summa rörelseintäkter		948 515	720 148
		948 515	720 148
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-140 411	-5 413
Planerat underhåll	5	-21 378	-17 438
Driftskostnader	6	-314 442	-311 856
Övriga kostnader	7	-76 819	-81 194
Personalkostnader	8	-37 257	-31 738
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	9	-277 043	-269 993
Summa rörelsekostnader		-867 350	-717 632
Rörelseresultat		81 165	2 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 180	436
Räntekostnader		-140 815	-62 234
Summa finansiella poster		-135 635	-61 798
Resultat efter finansiella poster		-54 470	-59 282
Resultat före skatt		-54 470	-59 282
Årets resultat		-54 470	-59 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	20 750 041	21 017 178
Inventarier, maskiner och installationer	11	7 010	11 216
		<u>20 757 051</u>	<u>21 028 394</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ågarintressen i övriga företag	12	66 150	71 850
		<u>66 150</u>	<u>71 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 823 201</u>	<u>21 100 244</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43 989	1 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 766	22 774
		<u>68 755</u>	<u>24 403</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	479 091	914 132
Summa omsättningstillgångar		<u>547 846</u>	<u>938 535</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 371 047</u>	<u>22 038 779</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 746 409	16 746 409
Upplåtelseavgifter		1 941 088	1 941 088
Underhållsfond		-35 816	59 562
		18 651 681	18 747 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 258 657	-2 294 753
Årets resultat		-54 470	-59 282
		-2 313 127	-2 354 035
Summa eget kapital		16 338 554	16 393 024
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	2 000 000
		-	2 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	4 813 508	3 463 508
Leverantörsskulder		33 933	22 891
Skatteskulder		3 094	2 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	181 958	157 163
		5 032 493	3 645 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 371 047	22 038 779

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 165	2 516
Av-och nedskrivningar	277 043	269 993
	358 208	272 509
Erhållen ränta	5 180	436
Erlagd ränta	-140 815	-62 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	222 573	210 711
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 352	-1 770
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	36 738	-22 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 959	186 079
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 813 508	-
Amortering av låneskulder	-3 463 508	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 000	-
Årets kassaflöde	-435 041	186 079
Likvida medel vid årets början	914 132	728 053
Likvida medel vid årets slut	479 091	914 132

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader**

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Balkong	40 år
-Installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
-Lägenhetsdörrar	15 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Torkutrustning tvättstuga	10 år
----------------------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter driftavgifter	587 832	534 408
Årsavgifter kapitalavgifter	101 975	40 573
Hyror bostäder	133 176	130 044
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror p-platser/garage	1 600	-
Summa	831 783	712 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation, bredband och kabel-tv	3 588	3 588
Överlåtelseavgifter	-	2 416
Övriga intäkter *	11 510	1 919
Försäkringsersättningar	101 634	-
Summa	116 732	7 923

* I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 11 510 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	5 315	5 016
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	397
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	130 658	-
Vattenskador	4 438	-
Summa	140 411	5 413

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
VA & sanitet, installationer	12 106	-
El, installationer	9 272	-
Huskropp, tak *	-	17 438
Summa	21 378	17 438

* Kostnad 2022 avser algbehandling av tak.

Not 6 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsavgift/skatt	24 165	23 115
Snöröjning	-	930
Förbrukningsmaterial	1 233	3 558
El	35 702	43 145
Uppvärmning	116 882	107 213
Vatten och avlopp	53 025	51 112
Avfallshantering	33 481	32 242
Försäkringar	13 372	11 578
Systematiskt brandskyddsarbete	-	3 713
Tv, bredband och telefoni	36 582	35 250
Summa	314 442	311 856

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kontorsmaterial och trycksaker	699	-
Hysesavisering	1 040	1 097
Förvaltningskostnader	57 363	61 826
Revision	15 225	16 625
Bankkostnader	350	565
IT-tjänster	236	281
Övriga externa kostnader	1 906	800
Summa	76 819	81 194

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	28 350	24 150
Summa	28 350	24 150
Sociala avgifter	8 907	7 588
Summa	37 257	31 738

Not 9 Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	267 137	267 137
Inventarier, maskiner och installationer	4 206	4 206
Nedskrivning av andelar i	-	-
VästanVind Vindkraftskooperativ Ekonomisk förening	5 700	-
Uppskrivning av andelar i	-	-
VästanVind Vindkraftskooperativ Ekonomisk förening	-	-1 350
Summa	277 043	269 993

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 687 421	14 687 421
-Mark	8 711 550	8 711 550
	23 398 971	23 398 971
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 23 398 971	 23 398 971
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 381 793	-2 114 656
	-2 381 793	-2 114 656
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-267 137	-267 137
	-267 137	-267 137
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -2 648 930	 -2 381 793
 Redovisat värde	 20 750 041	 21 017 178
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 038 491	12 305 628
Mark	8 711 550	8 711 550
 Taxeringsvärden		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	33 000	33 000
Totalt taxeringsvärde	26 633 000	26 633 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 433 000</i>	<i>11 433 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	42 060	42 060
	42 060	42 060
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	42 060	42 060
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-30 844	-26 638
	-30 844	-26 638
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 206	-4 206
	-4 206	-4 206
Utgående avskrivningar	-35 050	-30 844
Redovisat värde	7 010	11 216

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 850	70 500
-Nedskrivningar	-5 700	-
-Uppskrivningar	-	1 350
Redovisat värde vid årets slut	66 150	71 850

Specifikation av föreningens innehav av andelar i andra företag

Företag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Redovisat värde
VästanVind Vindkraftskooperativ Ekonomisk förening, 769621-9141, Göteborg	150	66 150
Summa	150	66 150

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	15 019	13 372
Förutbetalda kostnader	9 747	9 402
Summa	24 766	22 774

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	479 091	914 132
Summa	479 091	914 132

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 813 508	3 463 508
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 813 508	5 463 508

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	4 813 508	5 463 508
Summa	4 813 508	5 463 508

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,92 %	2023-03-28	2 000 000	-	2 000 000	-
SEB *	3,13 %	2023-03-28	1 463 508	-	1 463 508	-
SEB	1,22 %	2024-03-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB *	4,78%	2024-03-28	-	1 350 000	-	1 350 000
SEB **	4,78 %	2024-03-28	-	1 463 508	-	1 463 508
Summa			5 463 508	2 813 508	3 463 508	4 813 508

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

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

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 498	31 738
Upplupna räntekostnader	5 997	1 638
Förutbetalda intäkter	67 350	47 802
Avräkning kapitalkostnader	-	13 669
Upplupna revisionsarvoden	15 600	16 000
Upplupna driftskostnader	58 513	46 316
Summa	181 958	157 163

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 478 928	5 478 928
Summa ställda säkerheter	5 478 928	5 478 928

Underskrifter

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

Christofer Falkman
Styrelseordförande

Christian Källström

Peter Åström

Johan Westerberg

Cecilia Ney

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift
Trevi Revision KB.

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Apr 10 2024 03:06PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

65F86F068ED97

APR 10 2024 03:06PM

Deltagare

Mar 18 2024 05:51PM	Cornelia Hernheimer skickade dokumentet till deltagarna
Mar 19 2024 10:50AM	Christofer Falkman granskade dokumentet:
Mar 19 2024 01:47PM	 Christofer Falkman signerade dokumentet
Mar 19 2024 12:44PM	Christian Källström granskade dokumentet:
Mar 19 2024 12:46PM	 CHRISTIAN KÄLLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 18 2024 06:02PM	Cecilia Ney granskade dokumentet:
Mar 20 2024 07:56AM	 CECILIA NEY signerade dokumentet
Mar 19 2024 03:22PM	Peter Åström granskade dokumentet:
Mar 19 2024 03:23PM	 ULF PETER ÅSTRÖM signerade dokumentet
Mar 18 2024 09:26PM	Johan Westerberg granskade dokumentet:
Mar 19 2024 01:56PM	 JOHAN WESTERBERG signerade dokumentet
Apr 10 2024 03:05PM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 10 2024 03:06PM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 10 2024 03:06PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lagman
Org.nr. 769625-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lagman för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lagman för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2024



Brf Lagman RB.pdf
(55703 byte)
SHA-512: df9826e471792f6e0a28d83c7c20e21e59e62
b4f220d73afad59dbc0a30d408170b7c1933d4d63dbe3f
ce010a01a8479161ba8d767436af38326551da7a5a43f

Underskrifter

2024-04-10 15:05:47 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Lagman

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
4b319befdd31f390f4a13c55855f3294e60f9f1a0a0c2366b73dee212bb7e9ae0db3d4bf41b141f5f9f6d4fab21e2be0791530a2cca1ea0d0b9b9e563892232e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande 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@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

