



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lemansgatan 6, 8 & 10

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lemansgatan 6,8,10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 med säte i Göteborg org.nr. 769608-8991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johanneberg 19:2	2002-10-28	1939
Johanneberg 18:4 , övrig mark parkering	2019-03-01	

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4357
1	lägenheter (hyresrätt)	71
1	hyr ut plats på tak för mast	0
4	Mc platser	0
20	p-platser	0
Totalt 109 objekt		4428

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 35 st 2 rok, 7 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Gagner-Geeber	Ordförande
Harald Pålsson	Ledamot
Tellervo Sjödel	Ledamot
Maria Sintorn	Ledamot
Johanna Grimmefält	Ledamot
Rickard Zandén	Ledamot
Maja Nyström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Gagner-Geeber, Rickard Zandén, Johanna Grimmefält och Tellervo Sjödel.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Jenny Gagner-Geeber, Johanna Grimmefält, Tellervo Sjödel och Rickard Zandén.

Revisorer har varit: Carina Westlund Myrén, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Griep (sammankallande), Lars Wilke samt Cecilia Nihlen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-05. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman hölls 2023-05-31 och på stämman behandlades stadgeändring samt inval av en sjunde ledamot. på stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-28.

Byte av passage- och låssystem till ett digitalt låssystem färdigställdes i september. Bytet innebär att medlemmarna kan öppna portar och gemensamma utrymmen med hjälp av taggar. Bokning av tvättstuga och gästrum kan göras på infotavlor vid respektive trapphus eller via en digital enhet. Administrationen av låssystemet sköts av Locksafe, som också genomförde arbetet.

Styrelsen har under året anlitat Göteborg stads kostnadsfria energirådgivare för att se över möjligheter till energieffektivisering av gemensamma utrymmen i fastigheten. Utifrån de råd som gavs utför styrelsen nu energisparande åtgärder såsom t ex tätning av fönster och justering av värmesystem.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-28 och den ekonomiska planen registrerades 2002-12-11.

År Genomförda åtgärder:

- 2023 Byte av passage- och låssystem till digitalt låssystem med taggar.
- 2022 Installation av fiber till lägenheter och allmänna utrymmen, nya rökgasfläktar till öppna spisar, OVK
- 2021 Ombyggnation av gamla styrelserum till gästrum och gamla mangelrum till nytt styrelserum, installation av eldaddstolpar vid p-platser, garage omvandlades till fyra MC-platser
- 2019 Byte till ledararmaturer med närvarosensorer i samtliga allmänna utrymmen, byte av tvättmaskin och torktumlare, iordningsställande av hobbyrum, nya rännör längs fasaden
- 2018 Renovering av tak, fasad, nya större balkonger med ny bottenplatta
- 2017 Stampolning av lägenheternas avloppsstammar, byte av rökgasfläktar till öppna spisar, byte av takluckor på vindar, renovering av uppsagd hyresrätt
- 2016 Byte av tank till sopsug, tvättmaskinsbyte
- 2015 OVK, rensning av ventilationskanaler, brandsläckare till vindar och källare
- 2014 Besiktning balkongernas status, sotning av öppna spisar
- 2013 Målning torkrum, byte fläktutrustning på tak, asfaltering gångbana efter byte av rör till sopsug
- 2012 Byte av rör och två tankunderhalvor till sopsug, byte porttelefon, installation luktrenare till återvinningsrummet och sopsugsrummet, renovering uppsagd hyresrätt, isolering av fönster
- 2011 Installation rörelsedetektorer för belysning i cykel- och återvinningsrum, målning cykelrum, dörrförstärkning med stålprofiler till källargångar, vindsdörrar och byte av lås.
- 2010 Tvättning balkongfronter
- 2009 Ny utskick balkonger, injustering radiatorer
- 2008 OVK, asfaltering baksida, värmereglering med nya strypventiler och reglage, ny torktumlare, provborring balkonger
- 2007 Dränering av fastigheten, byggnation uteplats med grill
- 2006 Nytt torkaggregat torkrum, ny vattenmätare
- 2005 Stamtvätt avloppsrör
- 1991 Nyinstallation hiss, elstambyte, rörstambyte, renovering balkonger, omputsning fasad, omläggning tak.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

På grund av problem med rörstammarna på Lemansgatan 6 har styrelsen tidigare lagt spolning och filmning av fastigheternas alla stamledningar. Styrelsen har under pågående arbete fått kännedom om att det kan föreligga ett behov av att relina samtliga stammar under bottenplattan i föreningens alla tre fastigheter. Styrelsen inväntar underlag till vidare beslut i form av resultat av filmning med åtgärdsförslag från en anlitad firma.

I enlighet med föreningens underhållsplan planeras även följande åtgärder:

Byte av hiss i föreningens tre trapphus planeras under år 2024 och 2025. Efter hissbyten kommer målning av trapphusen att genomföras.

Under 2027 planeras OVK. Besiktning och eventuell badrumsrenovering av föreningens enda hyresrätt ska också genomföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	124	242	305	315	215
Skuldsättning, kr/kvm	6 944	6 986	7 028	7 069	7 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 057	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	182	188	175	148	146
Årsavgifter, kr/kvm	834	765	765	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	920	871	834	829	830
Nettoomsättning, tkr	4 031	3 697	3 692	3 669	3 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	-816	-452	155	200	-1 086
Soliditet, %	62	62	62	62	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår internetavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 844 929	0	0	45 844 929
Upplåtelseavgifter, kr	8 634 743	0	0	8 634 743
Underhållsfond, kr	951 427	0	200 000	1 151 427
S:a bundet eget kapital, kr	55 431 099	0	200 000	55 631 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 769 581	-451 580	-200 000	-3 421 161
Årets resultat, kr	-451 580	451 580	-816 216	-816 216
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 221 161	0	-1 016 216	-4 237 377
S:a eget kapital, kr	52 209 938	0	-816 216	51 393 722

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 221 161
Årets resultat, kr	-816 216
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 237 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 237 377
------------------------------------	-------------------

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån samt höga avskrivningar, avskrivningarna är inte likviditets påverkande men det är den investering som har gjorts av egna medel vilket har påverkat kassaflödet negativt.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7,5%

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 030 809	3 696 742
Övriga rörelseintäkter	Not 2	41 023	158 254
Summa rörelseintäkter		4 071 832	3 854 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 276 019	-2 034 630
Underhållskostnader	Not 4	0	-284 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 867	-162 195
Personalkostnader	Not 6	-203 086	-206 297
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 715	-1 239 756
Summa rörelsekostnader		-4 012 687	-3 927 456
Rörelseresultat		59 146	-72 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 099	11 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-905 460	-390 603
Summa finansiella poster		-875 361	-379 119
Årets resultat	Not 10	-816 216	-451 580

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	80 428 551	80 508 944
Inventarier	Not 12	<u>27 803</u>	<u>32 437</u>
		80 456 354	80 541 381
Summa anläggningstillgångar		80 456 354	80 541 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 313	5 432
Övriga fordringar	Not 14	1 734 298	1 310 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>170 830</u>	<u>302 908</u>
		1 906 442	1 619 192
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	2 000 000
Kassa och bank		26 598	21 692
Summa omsättningstillgångar		2 933 040	3 640 885
Summa tillgångar		83 389 393	84 182 265

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 479 672	54 479 672
Underhållsfond	1 151 427	951 427
	<u>55 631 099</u>	<u>55 431 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 421 161	-2 769 581
Årets resultat	-816 216	-451 580
	<u>-4 237 377</u>	<u>-3 221 161</u>
Summa eget kapital	51 393 723	52 209 938
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 9 875 888	9 875 888
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 872 500	21 057 500
Leverantörsskulder	436 117	180 802
Skatteskulder	17 083	12 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 2 901	96 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 791 182	749 843
	<u>22 119 783</u>	<u>22 096 439</u>
Summa skulder	31 995 671	31 972 327
Summa Eget kapital och skulder	83 389 393	84 182 265

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-816 216	-451 580
Avskrivningar	1 363 715	1 239 756
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	547 499	788 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	198 678	-267 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	208 344	106 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	954 521	626 826
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 278 688	-577 804
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 278 688	-577 804
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-185 000	-185 000
Inbetalda insatser	0	13 155
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-185 000	-171 845
Årets kassaflöde	-509 167	-122 823
Likvida medel vid årets början	3 198 334	3 321 156
Likvida medel vid årets slut	2 689 167	3 198 334

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Byggnader	1,50%
Balkonger	2,00%
Armaturer	4,00%
Gästrum, styrelserum	3,33%
Inventarier	10-20%
Laddstolpar	5,00%
Uteplats	5,00%
Bredband	10,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 501 768	3 335 028
Hyror	336 179	317 876
Internetavgift	133 464	22 244
Ovriga intäkter	59 398	21 594
	4 030 809	3 696 742
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	41 023	158 254
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	6 410	158 254
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	281 392	249 365
Reparationer	447 596	366 800
El	159 531	211 815
Uppvärmning	469 319	445 643
Vatten	175 690	172 797
Sophämtning	189 670	165 632
Ovriga avgifter	100 825	98 428
Förvaltningsarvoden	201 526	174 863
Övriga driftskostnader	250 470	149 288
	2 276 019	2 034 630
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	102 625
Byggnad utvändigt	0	181 953
	0	284 578
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	133 476	127 596
Övriga externa kostnader	36 391	34 599
	169 867	162 195
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	149 350	156 975
Löner och andra ersättningar	8 240	0
Sociala kostnader	45 496	49 322
	203 086	206 297
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 327 387	1 199 518
Markanläggningar	31 694	31 694
Inventarier	4 634	8 544
	1 363 715	1 239 756
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 122	0
Övriga ränteintäkter	28 977	11 484
	30 099	11 484
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	904 440	389 833
Övriga finansiella kostnader	1 020	770
	905 460	390 603
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-816 216	-451 580
Avsättning till underhållsfond	-200 000	-163 000
Disposition ur underhållsfond	0	284 578
Resultat efter underhållspåverkan	-1 016 216	-330 002

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	76 317 346	75 739 542
Årets investeringar	1 278 688	577 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 596 034	76 317 346
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 021 710	-9 822 192
Årets avskrivningar	-1 327 387	-1 199 518
Utgående avskrivningar	-12 349 097	-11 021 710
Bokfört värde byggnader	65 246 937	65 295 636
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	633 894	633 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633 894	633 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 014	-79 320
Årets avskrivningar	-31 694	-31 694
Utgående avskrivningar	-142 708	-111 014
Bokfört värde markanläggningar	491 186	522 880
Bokfört värde mark	14 690 428	14 690 428
Bokfört värde byggnader och mark	80 428 551	80 508 944
Taxeringsvärde för Johanneberg 19:2 samt 18:4		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000
Mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde totalt	159 000 000	159 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	37 235 000	37 235 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	65 889	65 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 889	65 889
Ingående avskrivningar	-33 452	-24 908
Årets avskrivningar	-4 634	-8 544
Utgående avskrivningar	-38 086	-33 452
Bokfört värde	27 803	32 437

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 313	5 432		
		1 313	5 432		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 662 569	1 176 642		
Skattekonto		70 130	132 611		
Övrigt		1 600	1 600		
		1 734 298	1 310 852		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		158 019	135 609		
Upplupna intäkter		12 811	167 299		
		170 830	302 908		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-09-09	2024-03-09	6 mån	3,40%	1 000 000
					1 000 000
Fasträntepaceringar					1 000 000
					1 000 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758219820	1,07%	2026-09-16	9 875 888	0
Nordea Hypotek AB	39758345850	4,51%	2024-03-15	6 497 500	85 000
Nordea Hypotek AB	39758358340	4,52%	2024-04-03	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39758385437	4,50%	2024-02-29	8 375 000	100 000
				30 748 388	185 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					185 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					20 687 500
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					20 872 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 875 888
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 823 388
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0			46 407
Arbetsgivaravgifter		0			46 924
Övriga kortfristiga skulder		2 900			2 900
		2 900			96 231

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	116 512	56 819
Ovriga upplupna kostnader	329 215	370 351
Förutbetalda hyror och avgifter	345 455	322 673
	791 182	749 843

Dennar årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Harald Pålsson

Jenny Gagner-Geeber

Johanna Grimmeväldt

Maja Nyström

Maria Sintorn

Rickard Zandén

Tellervo Sjödel

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10, org.nr. 769608-8991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY GAGNER-GEEBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:07:57



HARALD PÅLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:27:05



MAJA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 20:52:20



MARIA SINTORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 11:37:25



TELLERVO SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 13:50:11



RICKARD ZANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 18:22:59



JOHANNA GRIMMEFÄLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 12:38:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:27:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 09:27:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.