



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johanneberg 19:2	2002-10-28	1939

Totalt 1 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	hyr ut plats på tak för mast	0
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4357
1	lägenheter (hyresrätt)	71
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.

Föreningen upplåter plats på taket till Telia för mast.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Gagner-Geeber	Ordförande	2020-06-07	
Tellervo Sjödel	Ledamot	2008-03-01	
Karolina Ganhammar	Ledamot	2021-07-07	
Johanna Grimmefäldt	Ledamot	2016-05-16	
Patrik Lundberg	Ledamot	2022-05-17	
Rickard Zandén	Ledamot	2022-05-17	
William Jacobsen	Ledamot	2021-07-07	2022-03-01
Emil Hernborg	Ledamot	2020-06-07	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karolina Ganhammar, Johanna Grimmefäldt, Patrik Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tellervo Sjödel, Karolina Ganhammar, Jenny Gagner-Geeber, Johanna Grimmefäldt, Patrik Lundberg, Rickard Zandén, William Jacobsen, Emil Hernborg.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carina Eriksson vid BoRevison i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad. Månadsavgiften uppgår efter höjning till i genomsnitt 803 kr/m2.

P-platserna höjdes till 800 kr/mån och tillgång till elstolpe till 400 kr/mån. MC-plats höjdes till 400 kr/mån. Uthyrning av övernattningsrum höjdes till 250 kr. Samtliga höjningar gäller fr o m 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används för både 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 den 2021-09-07.

Installation av rökgasfläktar på taket blev klart under våren. Detta gjordes för att komma tillrätta med problem med eldning i öppna spisar.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under våren.

Installation av fiber till alla lägenheter och allmänna utrymmen påbörjades före sommaren och blev klart i slutet av året. Avgiften för fibern är 134,- kr/månad för varje lägenhetsinnehavare.

Föreningen var tvungen att byta ut trasiga rör och betongtrapp som behövs för sopsugshantering.

Under året har föreningen haft ett antal större vattenskador pga läckande radiatorer, fönster och rör. I början av 2023 erhöll föreningen försäkringsersättning på totalt 158 254 kr för dessa skador från sitt försäkringsbolag. Ersättningen är redovisad som upplupen intäkt i årsbokslutet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

År Genomförda åtgärder:

- 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, provborrning 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:

Styrelsen har börjat undersöka marknaden för byte till nytt porttelefoni - och passagesystem. Detta p g a att föreningens nuvarande system är gammalt och icke fullt fungerande.

I enlighet med föreningens underhållsplan planeras även följande åtgärder:

Ringa markabeten såsom byte av piskställe under innevarande år.

Spolning av stammar i lägenheterna och i källarledningarna ska genomföras under år 2024.

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 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	242	305	315	215	126
Skuldsättning, kr/kvm	6 986	7 028	7 069	7 111	6 943
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	188	175	148	146	160
Driftskostnad, kr/kvm	496	424	399	426	473
Årsavgifter, kr/kvm	765	765	765	765	759
Totala intäkter, kr/kvm	871	834	829	830	779
Nettoomsättning, tkr	3 697	3 692	3 669	3 677	3 450
Resultat efter finansiella poster, tkr	-452	155	200	-1 086	-686
Soliditet, %	62	62	62	61	63

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 634 743	0	0	8 634 743
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 073 005	0	-121 578	951 427
S:a bundet eget kapital, kr	55 552 677	0	-121 578	55 431 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 046 423	155 265	121 578	-2 769 580
Årets resultat, kr	155 265	-155 265	-451 580	-451 580
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 891 158	0	-330 002	-3 221 160
S:a eget kapital, kr	52 661 519	0	-451 580	52 209 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 578 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	-2 891 159
Årets resultat, kr	-451 580
Reservation till underhållsfond, kr	-163 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 578
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 221 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 221 161

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 696 742	3 674 208
Övriga rörelseintäkter	Not 2	158 254	17 559
Summa rörelseintäkter		3 854 996	3 691 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 034 630	-1 741 236
Underhållskostnader	Not 4	-284 578	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 195	-136 937
Personalkostnader	Not 6	-206 297	-201 845
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 239 756	-1 196 169
Summa rörelsekostnader		-3 927 456	-3 276 188
Rörelseresultat		-72 461	415 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 484	3 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-390 603	-263 605
Summa finansiella poster		-379 119	-260 314
Årets resultat	Not 10	-451 580	155 265

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	80 508 944	81 162 352
Inventarier	Not 12	32 437	40 981
		<u>80 541 381</u>	<u>81 203 333</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	13 155
		<u>0</u>	<u>13 155</u>
Summa anläggningstillgångar		80 541 381	81 216 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	5 432	1 972
Övriga fordringar	Not 15	1 310 852	1 950 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	302 908	131 431
		<u>1 619 192</u>	<u>2 084 308</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	1 400 000
Kassa och bank		21 692	11 920
Summa omsättningstillgångar		3 640 885	3 496 229
Summa tillgångar		84 182 265	84 712 717

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 479 672	54 479 672
Underhållsfond	951 427	1 073 005
	<u>55 431 099</u>	<u>55 552 677</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 769 581	-3 046 423
Årets resultat	-451 580	155 265
	<u>-3 221 161</u>	<u>-2 891 159</u>
Summa eget kapital	52 209 938	52 661 518
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 9 875 888	15 875 888
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	21 057 500	15 242 500
Leverantörsskulder	180 802	181 303
Skatteskulder	12 063	9 322
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 96 231	2 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 749 843	739 285
	<u>22 096 439</u>	<u>16 175 310</u>
Summa skulder	31 972 327	32 051 198
Summa Eget kapital och skulder	84 182 265	84 712 717

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-451 580	155 265
Avskrivningar	1 239 756	1 196 169
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	788 176	1 351 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 479	86 494
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 129	-51 433
Kassaflöde från löpande verksamhet	626 826	1 386 495
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-577 804	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-577 804	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-185 000	-185 000
Ökning (-) /minskning (+) av långfristiga fordringar	13 155	23 362
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-171 845	-161 638
Årets kassaflöde	-122 823	1 224 857
Likvida medel vid årets början	3 321 156	2 096 299
Likvida medel vid årets slut	3 198 334	3 321 156

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över för väntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 335 028	3 335 028
Hyror	317 876	314 728
Övriga intäkter	43 838	24 452
	3 696 742	3 674 208
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	158 254	17 559
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	249 365	261 901
Reparationer	366 800	217 965
El	211 815	142 572
Uppvärmning	445 643	481 977
Vatten	172 797	148 535
Sophämtning	165 632	158 478
Övriga avgifter	98 428	95 014
Förvaltningsarvoden	174 863	164 221
Övriga driftskostnader	149 288	70 574
	2 034 630	1 741 237
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	102 625	0
Byggnad utvändigt	181 953	0
	284 578	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	127 596	122 556
Övriga externa kostnader	34 599	14 381
	162 195	136 937
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	156 975	153 726
Sociala kostnader	49 322	46 619
Kurser och konferenser	0	1 500
	206 297	201 845
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 199 518	1 155 931
Markanläggningar	31 694	31 694
Inventarier	8 544	8 544
	1 239 756	1 196 169
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	11 484	3 291
	11 484	3 291
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	389 833	261 802
Övriga finansiella kostnader	770	1 803
	390 603	263 605
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-451 580	155 265
Avsättning till underhållsfond	-163 000	-163 000
Disposition ur underhållsfond	284 578	0
Resultat efter underhållspåverkan	-330 002	-7 735

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	75 739 542	75 739 542
Årets investeringar	577 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 317 346	75 739 542
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 822 192	-8 666 261
Årets avskrivningar	-1 199 518	-1 155 931
Utgående avskrivningar	-11 021 710	-9 822 192
Bokfört värde byggnader	65 295 636	65 917 350
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	633 894	633 894
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633 894	633 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 320	-47 626
Årets avskrivningar	-31 694	-31 694
Utgående avskrivningar	-111 014	-79 320
Bokfört värde markanläggningar	522 880	554 574
Bokfört värde mark	14 690 428	14 690 428
Bokfört värde byggnader och mark	80 508 944	81 162 352
Taxeringsvärde för Johanneberg 19:2 samt 18:4		
Byggnad - bostäder	67 000 000	61 200 000
Byggnad - lokaler	67 000 000	61 200 000
Mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
Mark - lokaler	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde totalt	159 000 000	153 200 000
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	-24 908	-16 364
Årets avskrivningar	-8 544	-8 544
Utgående avskrivningar	-33 452	-24 908
Bokfört värde	32 437	40 981

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Andra långfristiga fordringar					
Ovriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 155		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		5 432	1 972		
		5 432	1 972		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 176 642	1 909 236		
Skattekonto		132 611	38 174		
Övrigt		1 600	3 496		
		1 310 852	1 950 905		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		135 609	131 260		
Upplupna intäkter		167 299	171		
		302 908	131 431		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-09	2023-03-09	6 mån	1,10%	2 000 000
					2 000 000
Fastränteplaceringar				2 000 000	1 400 000
				2 000 000	1 400 000
Not 18 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 39758275658		2,87%	2023-03-15	6 582 500	85 000
Nordea Hypotek AB 39758304984		2,96%	2023-05-28	8 475 000	100 000
*Nordea Hypotek A 39788842682		1,51%	2023-07-03	6 000 000	0
				30 933 388	185 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					185 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					20 872 500
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					21 057 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 875 888
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 008 388
Räntetak	Räntesats	Villkorsändring	Belopp		
* Nordea Räntetak	1,51%	2023-07-03	6 000 000		
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt			46 407		0
Arbetsgivaravgifter			46 924		0
Övriga kortfristiga skulder			2 900		2 900
			96 231		2 900

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 819	20 821
Ovriga upplupna kostnader	370 351	365 727
Förutbetalda hyror och avgifter	322 673	352 737
	749 843	739 285

Dennar årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Jenny Gagner-Geeber

Johanna Grimmefäldt

Karolina Ganhammar

Patrik Lundberg

Rickard Zandén

Tellervo Sjödel

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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. Risker 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 Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2022 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 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-11 kl. 07:30:20



KAROLINA GANHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 11:38:06



PATRIK LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:36:49



TELLERVO SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 13:24:45



RICKARD ZANDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 10:40:43



JOHANNA GRIMMEFÄLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 07:50:02



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:14:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ERIKSSON

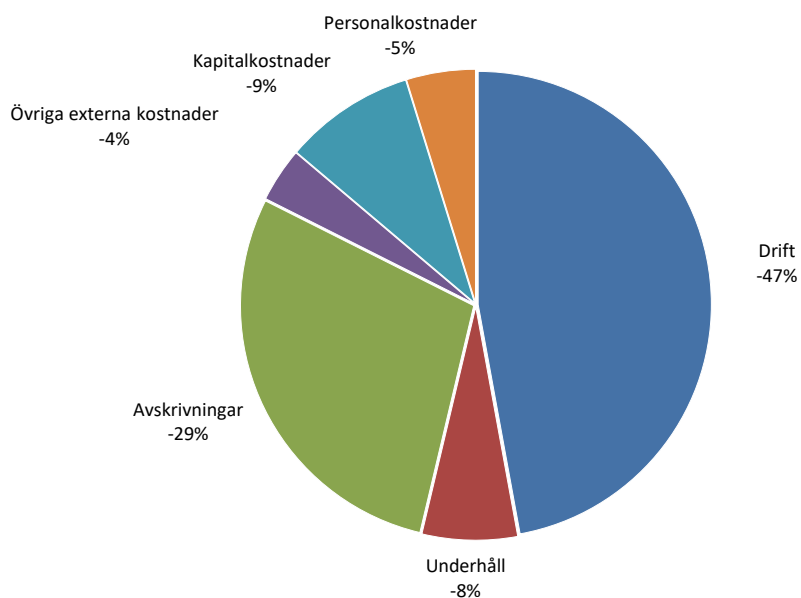
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:15:37

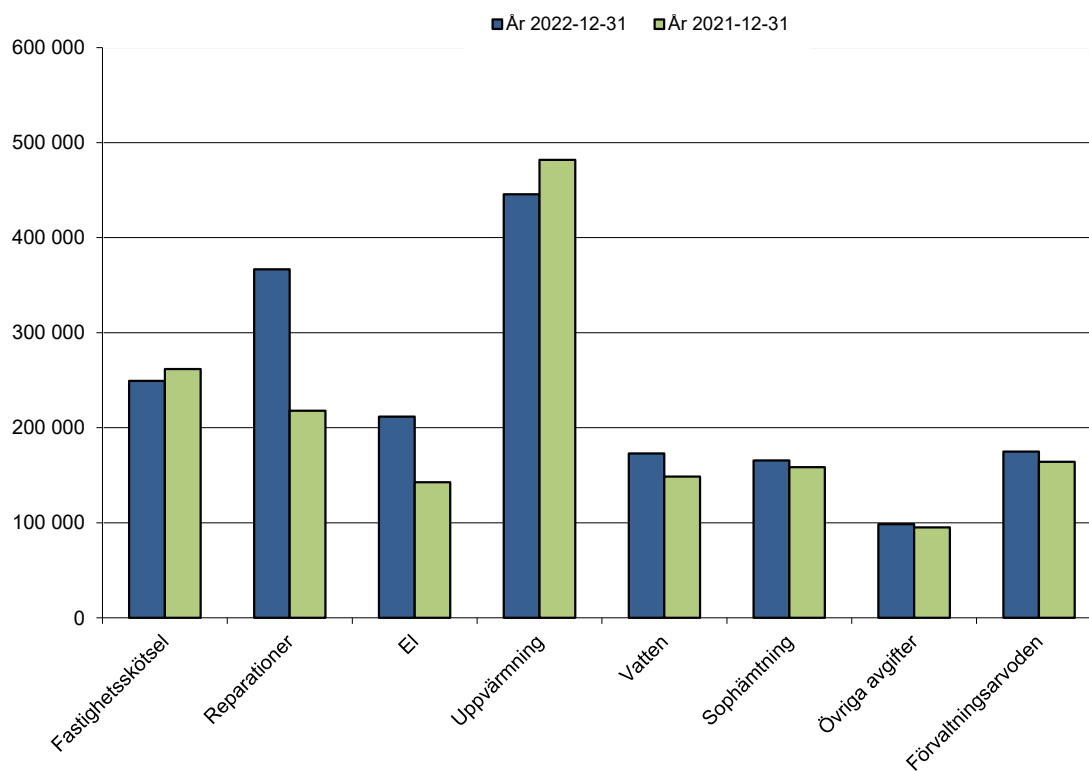


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.