

Bostadsrättsföreningen Lantmätaregatan 11

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Lantmätaregatan 11

Org.nr: 769621-0587

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lantmätaregatan 11, 769621-0587, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 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

Ordförande	Marte Moen	2025
Ledamot	Bim Hjortronsteen	2025
Ledamot	Anton Lindh	2025
Ledamot	Gabriella Alnäng Ahlbom	2025
Ledamot	Stefan Åkerberg	2025
Suppleant	Tove Arreklev	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Maria Claesson
----------------------	----------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av
Olivia Chirinos

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 42:10 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Lantmätaregatan 11 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	2	7

Total tomtarea:	452	kvm
Total bostadsarea:	705	kvm
Total lokalarea:	110	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Majestix Creations AB	86	12 mån	2025-05-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 870 kr (12 811 kr 2023) och planerat underhåll för 59 441 kr (36 750 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 26 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 33 kr per kvm.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 165 000 kr, detta motsvarar 209 kr per kvm.

Planerat underhåll	År
Relining av avloppssystem	2028
Putsning och målning av källarväggar	2028
Utbyte av takfönster	2027
OVK	2025
Byte avloppsrör i källaren	2025
Tidigare utfört underhåll	År
Ny fjärrvärmecentral	2024
Pump	2024
Filmspektion av avlopp	2023
Inspektion av dagvattensystem	2023
Spolning och slamsugning av dagvattensystem	2021
Renovering av lokal	2021
Byte av vindfönster i uppgång C	2020
Nytt golv i uppgång C	2019
Renovering av tvättstuga	2018
Installation av ny tvättmaskin och torktumlare	2018
Montering av taksäkerhet	2018
Relining av bottenplatta	2017
Besiktning av byggnaden	2016
Renovering av källare	2016
Takrenovering	2016
Installation av nya dagvattenrör och brunnar	2013
Slamsugning, högtrycksspolning och TV-inspektion av bottenplatta	2012
Dränering av grund mot gård	2012
Ombyggnad av värmesystemet	2012
Ny fasad med tilläggsisolering	1978

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under 2024 har Brf Lantmätaregatan 11 fortsatt arbetet med att stärka och förbättra föreningens verksamhet och fastighet. Här följer en sammanfattning av årets viktigaste händelser, genomförda projekt och framtida planer.

I maj 2024 valdes en ny styrelse, som sedan dess har arbetat aktivt med att strukturera upp arbetet, utveckla föreningens underhållsplan samt driva pågående ärenden. Styrelsemöten har hållits månadsvis för att säkerställa att beslut följs upp och genomförs i god tid.

Genomförda förbättringar och underhåll

Under året har flera renoveringar och förbättringsåtgärder genomförts i fastigheten:

- Ny fjärrvärmecentral och pump har installerats för att optimera varmvattentillförseln till huset.
- En vattenläcka i cykelförrådet har åtgärdats, och en pump har installerats i källaren för att hantera förhöjda fuktnivåer.
- Skador på hängrännor har lagats, och i samband med detta har rännorna rensats och takpannor rättats till.
- Mindre renoveringar har genomförts i lokalen som hyrs ut till Majestix Tattoo.

För att säkerställa tydliga rutiner och regler har styrelsen även uppdaterat föreningens Bopärm med tillägg och justeringar.

Ekonomi och stabilitet

Föreningens ekonomi har varit ett särskilt fokusområde under året. Genom omförhandling av lån och noggrann ekonomisk planering kommer årsavgifterna troligtvis inte behöva höjas 2025. Den ekonomiska utvecklingen visar en tydlig förbättring jämfört med tidigare år, vilket skapar en stabil grund för framtida projekt.

Gemenskap och trivsel

Två gemensamma städdagar, en under våren och en under hösten, har genomförts där medlemmar tillsammans har städlat och rensat gemensamma ytor. I samband med städdagarna har även brandvarnare testats och brandsyn genomförts. Det höga deltagandet vid dessa dagar är något vi i styrelsen värdesätter mycket.

En ny ansvarsgrupp för innergården har också bildats med syfte att underhålla och göra gården ännu mer trivsamt för alla boende. Glöggträff med grantändning på innergården skedde även i år och vi ser fram emot att hålla liv i denna tradition även kommande år.

Framtida projekt

För 2025 prioriterar vi följande åtgärder:

- Genomförande av en OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Byte av avloppsrör i källaren.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Brf Lantmätaregatan 11 till en trygg, välmående och trivsamt förening för alla medlemmar.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 16 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3,5 %. Föreningen har inte höjt avgifterna under 2025 och kommer troligtvis inte göra det heller.

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	825	913	651	671
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 14	37	- 102	- 181
Förändring av underhållsfond, tkr	-12	-12	24	-8
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1	48	-126	-173
Sparande kr/kvm	298	332	116	61
Soliditet, (%)	49	49	49	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	922	891	749	749
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	79	69	81	79
Driftkostnad kr/kvm	291	280	288	307
Energikostnad kr/kvm	224	198	197	199
Ränta kr/kvm	307	327	220	196
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	32	31	29	29
Skuldsättning, kr/kvm	7 870	7 962	8 074	8 196
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 098	9 204	9 333	9 475
Räntekänslighet	10	10	12	13
Snittränta, (%)	3.9	4.1	2.73	2.39

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 balansomslutning.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med anledning av utfört underhåll.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 006 944	12 250	- 1 537 936	36 576
Disposition enligt föreningsstämma			36 576	-36 576
Avsättning till underhållsfond		26 000	-26 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-38 250	38 250	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 13 536
Vid årets slut	8 006 944	0	- 1 489 110	- 13 536

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 501 360
Årets resultat före fondförändring	- 13 536
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 26 000
Anspråktagande av underhållsfond	38 250
Summa över/underskott	- 1 502 646

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Totalt	- 1 502 646
Balanseras i ny räkning	- 1 502 646

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

802 346

770 513

Övriga rörelseintäkter

3

22 796

142 961

Summa Rörelseintäkter

825 142

913 474

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-22 871

-12 811

Planerat underhåll

5

-59 441

-36 750

Driftskostnader

6

-237 421

-228 259

Övriga kostnader

7

-71 771

-122 213

Personalkostnader

8

-12 089

-19 713

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-197 081

-197 088

Summa Rörelsekostnader

-600 674

-616 834

RÖRELSERESULTAT

224 468

296 640

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

12 208

6 278

Räntekostnader

-250 212

-266 342

Summa Finansiella poster

-238 004

-260 064

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-13 536

36 576

RESULTAT FÖRE SKATT

-13 536

36 576

ÅRETS RESULTAT

-13 536

36 576



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	12 394 956	12 588 217
Inventarier, maskiner och installationer	12	30 887	34 707
Summa materiella anläggningstillgångar		12 425 843	12 622 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 425 843	12 622 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 239	7 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 487	13 902
Summa kortfristiga fordringar		25 726	21 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	710 600	566 774
Summa kassa och bank		710 600	566 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		736 326	588 401
SUMMA TILLGÅNGAR		13 162 169	13 211 325



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 006 944	8 006 944
Underhållsfond		0	12 250
Summa bundet eget kapital		8 006 944	8 019 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 489 110	-1 537 936
Årets resultat		-13 536	36 576
Summa fritt eget kapital		-1 502 646	-1 501 360
SUMMA EGET KAPITAL		6 504 298	6 517 834
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	4 015 000	1 809 000
Summa långfristiga skulder		4 015 000	1 809 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 015 000	1 809 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	2 399 000	4 680 000
Leverantörsskulder		22 167	16 134
Skatteskulder		365	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	188 338	155 357
Depositioner		33 001	33 000
Summa kortfristiga skulder		2 642 871	4 884 491
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 642 871	4 884 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 162 169	13 211 325



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	224 468	296 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 081	197 088
Summa	421 549	493 729
Erhållen ränta	12 208	6 278
Erlagd ränta	-250 212	-266 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 545	233 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-4 185	-2 576
Minskning av rörelseskulder	39 466	1 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 826	232 198
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 605 000	1 809 000
Amortering av låneskulder	-4 680 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-91 000
Årets kassaflöde	143 826	141 198
Likvida medel vid årets början	566 774	425 577
Likvida medel vid årets slut	710 600	566 774



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vi ser om ditt hus!





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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Fönster	50
Ledningssystem	40
Övrigt	40
Relining	30
Inventarier	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	650 328	628 344
Hyror lokaler	148 668	145 740
Övriga objekt	3 350	4 763
Hyresbortfall	0	-8 334
Totalt årsavgifter och hyror	802 346	770 513

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 587	12 418
Överlåtelseavgifter	1 313	2 521
Övriga intäkter	1 896	128 022
Totalt övriga rörelseintäkter	22 796	142 961

I posten övriga intäkter avser intäkt 2023 ersättning från en tidigare medlem för återställning av vattenskada, rättegångskostnader och juridiska kostnader. Ersättningen uppgick till 121 050 kr.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	5 660	0
Reparation lokaler	5 141	0
Vattenskador	6 512	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	2 425
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	987	10 386
VA & sanitet, installationer	2 590	0
Värme, installationer	1 981	0
Totalt reparationer	22 871	12 811

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Värme, installationer	6 250	0
VA & sanitet, installationer	53 191	36 750
Totalt planerat underhåll	59 441	36 750



Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Besiktningsskostnader
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Förbrukningsinventarier
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Totalt driftskostnader

2024	2023
9 910	12 504
117 767	106 072
54 836	42 989
8 609	16 008
0	3 939
8 224	7 898
11 846	10 290
399	994
0	2 186
25 830	25 379
237 421	228 259

Not 7. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Jurist- och advokatkostnader
Bankkostnader
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
52 043	51 240
17 550	16 400
789	945
0	51 984
589	540
800	1 104
71 771	122 213

Not 8. Personalkostnader

Styrelsearvoden
Sociala kostnader
Totalt personalkostnader

2024	2023
8 005	15 000
4 084	4 713
12 089	19 713

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
193 261	193 267
3 820	3 821
197 081	197 088



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	10 954 499	10 954 499
Mark	3 567 966	3 567 966
Utgående anskaffningsvärden	14 522 465	14 522 465
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 934 248	- 1 740 981
Årets avskrivning på byggnader	- 193 261	- 193 267
Utgående avskrivningar	-2 127 509	-1 934 248
Utgående redovisat värde	12 394 956	12 588 217
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 826 990	9 020 251
Mark	3 567 966	3 567 966
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 206 000	8 206 000
Taxeringsvärde mark	6 184 000	6 184 000
	14 390 000	14 390 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	13 600 000	13 600 000
Lokaler	790 000	790 000
	14 390 000	14 390 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 578 320	7 578 320
Summa:	7 578 320	7 578 320
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	57 314	57 314
Utgående anskaffningsvärden	57 314	57 314
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 22 607	- 18 786
Årets avskrivningar	- 3 820	- 3 821
Utgående avskrivningar	- 26 427	- 22 607
Utgående redovisat värde	30 887	34 707
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	15 487	13 902
Summa	15 487	13 902



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	503 788	365 747
Transaktionskonto SBAB	206 594	200 230
Transaktionskonto Swedbank	217	797
Summa	710 599	566 774

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 299 000	4 680 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 115 000	1 809 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 414 000	6 489 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2024-10-25	4,05 %	0	4 220 000
Fastighetslån SEB	2024-06-28	3,65 %	0	460 000
Fastighetslån Swedbank	2025-01-24	3,97 %	1 809 000	1 809 000
Fastighetslån Swedbank	2027-10-25	2,80 %	4 175 000	0
Fastighetslån Swedbank	2025-06-18	4,21 %	430 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 414 000	6 489 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 399 000	-4 680 000
			4 015 000	1 809 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	24 708
Upplupna räntekostnader	64 083	28 934
Förutbetalda intäkter	57 542	54 961
Upplupna revisionsarvoden	17 100	15 800
Upplupna kostnader	29 900	30 954
Summa	188 338	155 357



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marte Moen
Ordförande

Bim Hjortronsteen
Ledamot

Anton Lindh
Ledamot

Gabriella Alnäng Ahlbom
Ledamot

Stefan Åkerberg
Ledamot

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2025 11:17

SENT BY OWNER:
Frida Österberg • 19.03.2025 18:55

DOCUMENT ID:
H1SWHFDhyg

ENVELOPE ID:
ByXbrKOnyl-H1SWHFDhyg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lantmätaregatan 11.
pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTE INGEBORG MOEN	Signed	19.03.2025 19:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/01/27)
	Authenticated	19.03.2025 19:55	Low	
Anton Emil Bernhard Bolivar Lindh	Signed	19.03.2025 21:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/11/22)
	Authenticated	19.03.2025 21:20	Low	
Anna Maria C Bim Hjortronsteen	Signed	19.03.2025 22:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/27)
	Authenticated	19.03.2025 22:52	Low	
MATS STEFAN ÅKERBERG	Signed	20.03.2025 19:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/05/21)
	Authenticated	20.03.2025 18:52	Low	
GABRIELLA ALNÄNG AHLBOM	Signed	20.03.2025 20:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/06/14)
	Authenticated	20.03.2025 20:49	Low	
Maria Katarina Claesson	Signed	02.04.2025 11:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17)
	Authenticated	02.04.2025 11:16	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lantmätaregatan 11
Org.nr. 769621-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lantmätaregatan 11 för år 2024.

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 2024 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

dess 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 Lantmätaregatan 11 för år 2024 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 tryggt 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 2 april 2025



Brf Lantmätaregatan 11 RB 2024.pdf

(55946 byte)

SHA-512: 0a65419c6137a5b6bcbd118eb5d562cd174c2

0b785ecf593e0b39f82d7f05ab1e65fe3a498196e1b0d7

87e1c3767ae0066d8fc65e877f7ca34cf36b3bac932ec

Underskrifter

2025-04-02 11:17:32 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

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:

2e60ed42a842bd2254f28a1a754e6ab59235d49b7de99819d49f1b007daae1ea361ac1e559673c51cd88abd19ed469b27619bc00e4128b89b24850ea9cfe

c192



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, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



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

