

Årsredovisning 2024

Brf Lambergsgatan 1 A-B

769633-1235



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-02. Stadgar registrerades 2016-10-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 19:2	2017	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 844 kvm och 2 lokaler om 86 kvm. Byggnadernas totalyta är 955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Jim Patrik Karlsson	Ordförande
Lars Jimmy Wölfinger	Styrelseledamot
Mikael Svensson	Styrelseledamot
Dennis Austrheim	Ledamot
Pavlin Lako	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mahlek Slim Internrevisor

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-13. Avgiftshöjning klubbades igenom.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Under stämman tas beslut om stambyte

Övrig verksamhetsinformation

Lokal 17 är planerad att fräschas upp med målning och genomgång.

Under hösten 2024 så har samtliga medlemmar fått en vaktmästarlista att ansvara för att underhåll sker under sin vaktmästarvecka.
Styrelsen kommer ha 3 till 4 arbetsdagar för föreningsmedlemmarna. under 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då föreningen under flera år gått med minusresultat, så gjordes en avgiftshöjning under 2024 för att stoppa blödningen i likvida medel.

Fullt genomslag av avgiftshöjningen räknas att ses under verksamhetsåret 2025.

Tak omläggningen var planerad att kosta från vår totalentreprenad Optimal renovering AB för 665 000:-

Tidigare styrelse ändrade framröstad tak offert utan extra stämma för en totalkostnad på 1 125 000:-

Då det även saknas besiktnings underlag för den ändrade offerten, så framgår inte att arbetet är utfört fackmannamässigt.

Renovering av källarlokal 16 med fönsterbyte, bilning, målning samt asfaltering av utsida lokalen med nya dagvattenbrunnar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-11-01 med 49%.

Övriga uppgifter

Vi söker nu hyresgäst för lokal 17 som är ledig. Eventuellt så har Kvadrat bygg en hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	913 596	911 202	857 418	771 563
Resultat efter fin. poster	-1 436 307	-185 497	-234 289	-119 150
Soliditet (%)	70	66	67	62
Yttre fond	185 000	125 000	60 000	138 181
Taxeringsvärde	15 066 000	15 066 000	15 066 000	13 701 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	878	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	76,3	71,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 533	13 702	13 861	16 627
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 266	11 406	11 849	13 158
Sparande per kvm totalyta, kr	-27	126	77	508
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	29	53	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	103	145	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	69	57	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	201	255	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,08	3,01	2,02	1,68
Räntekänslighet (%)	14,32	15,61	17,17	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2024 så har den nya styrelsen valt att avgiftshöja för att komma i kapp flera års räntehöjningar samt leverantörers indexhöjningar, som föreningen inte korrigerat sedan 2017.

Styrelsen räknar med att verksamhetsåret 2025 kommer visa på ett plusresultat för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 930 296	-	-	22 930 296
Upplåtelseavgifter	438 446	-	-	438 446
Fond, yttre underhåll	125 000	-	60 000	185 000
Balanserat resultat	-1 243 059	-185 497	-60 000	-1 488 555
Årets resultat	-185 497	185 497	-1 436 307	-1 436 307
Eget kapital	22 065 187	0	-1 436 307	20 628 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 488 555
Årets resultat	-1 436 307
Totalt	-2 924 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-185 000
Balanseras i ny räkning	-2 799 862
	-2 924 862

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	913 596	911 202
Övriga rörelseintäkter	3	17 706	3 099
Summa rörelseintäkter		931 302	914 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 553 555	-409 682
Övriga externa kostnader	9	-70 055	-66 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 904	-305 904
Summa rörelsekostnader		-1 929 514	-782 227
RÖRELSERESULTAT		-998 212	132 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 420	20 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-449 515	-337 848
Summa finansiella poster		-438 095	-317 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 436 307	-185 497
ÅRETS RESULTAT		-1 436 307	-185 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 151 112	31 453 416
Maskiner och inventarier	12	18 050	21 650
Summa materiella anläggningstillgångar		31 169 162	31 475 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 169 162	31 475 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10 210
Övriga fordringar	13	12 285	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 746	36 945
Summa kortfristiga fordringar		51 031	48 484
Kassa och bank			
Kassa och bank		508 929	1 794 213
Summa kassa och bank		508 929	1 794 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		559 960	1 842 697
SUMMA TILLGÅNGAR		31 729 122	33 317 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 368 742	23 368 742
Fond för yttre underhåll		185 000	125 000
Summa bundet eget kapital		23 553 742	23 493 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 488 555	-1 243 059
Årets resultat		-1 436 307	-185 497
Summa fritt eget kapital		-2 924 862	-1 428 555
SUMMA EGET KAPITAL		20 628 880	22 065 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 652 980	0
Summa långfristiga skulder		4 652 980	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 106 040	10 893 185
Leverantörsskulder		87 917	47 390
Skatteskulder		57 605	55 940
Övriga kortfristiga skulder		1 402	60 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 298	195 364
Summa kortfristiga skulder		6 447 262	11 252 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 729 122	33 317 763

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-998 212	132 074
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	305 904	305 904
	-692 308	437 978
Erhållen ränta	9 395	20 278
Erlagd ränta	-468 932	-361 033
Erhållen utdelning	2 025	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 149 820	97 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 547	20 504
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 248	-9 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 151 119	108 345
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-134 165	-126 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 165	-126 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 285 284	-17 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 794 213	1 811 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	508 929	1 794 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,22 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	700 843	647 496
Hysesintäkter, bostäder	69 999	66 984
Hysesintäkter, lokaler	81 267	124 356
Hysesintäkter, p-platser	16 500	17 000
Kabel-TV/Bredband	50 400	50 400
Intäktsreduktion	-6 704	0
Övriga intäkter	1 291	4 966
Summa	913 596	911 202

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	17 706	3 099
Summa	17 706	3 099

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	875
Städning	12 000	11 813
Besiktning och service	7 438	8 506
Trädgårdsarbete	279	0
Övrigt	5 063	0
Summa	24 780	21 194

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	0	20 190
Tvättstuga	0	2 695
Fönster	7 733	0
Gård/markytor	29 625	0
Summa	37 358	22 885

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	1 104 750	0
Summa	1 104 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	30 250	27 747
Uppvärmning	140 435	98 636
Vatten	58 515	65 702
Sophämtning	34 552	36 861
Summa	263 752	228 946

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 613	30 251
Bredband/Kabeltv	61 192	77 911
Fastighetsskatt	29 110	28 495
Summa	122 915	136 657

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	14 727	17 470
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	32 528	34 171
Konsultkostnader	7 800	0
Summa	70 055	66 641

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	442 017	330 092
Övriga räntekostnader	7 498	7 756
Summa	449 515	337 848

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 304 520	33 304 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 304 520	33 304 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 851 104	-1 548 800
Årets avskrivning	-302 304	-302 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 153 408	-1 851 104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 151 112	31 453 416
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 525 957</i>	<i>8 525 957</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 866 000	9 866 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
Summa	15 066 000	15 066 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 056	36 056
Utgående anskaffningsvärde	36 056	36 056
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 406	-10 806
Avskrivningar	-3 600	-3 600
Utgående avskrivning	-18 006	-14 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 050	21 650

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	593	1 329
Redovisningskonto moms	11 692	0
Summa	12 285	1 329

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 655	21 139
Försäkringspremier	13 964	13 055
Förvaltning	4 127	2 751
Summa	38 746	36 945

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-07	2,88 %	3 030 625	3 063 125
Stadshypotek	2025-09-18	2,95 %	3 014 375	3 055 000
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,22 %	2 907 010	2 937 530
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,12 %	1 807 010	1 837 530
Summa			10 759 020	10 893 185
Varav kortfristig del			6 106 040	10 893 185

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 128 820 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 045	2 861
Städning	1 000	1 000
El	5 171	3 052
Uppvärmning	18 000	19 307
Utgiftsräntor	53 604	73 021
Vatten	0	5 859
Förutbetalda avgifter/hyror	98 478	75 264
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	194 298	195 364

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 891 582	12 891 582

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Bo Jim Patrik Karlsson
Ordförande

Dennis Austrheim
Ledamot

Lars Jimmy Wölfinger
Styrelseledamot

Mikael Svensson
Styrelseledamot

Pavlin Lako
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mahlek Slim
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 20:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 11:41

DOCUMENT ID:

B1zdpQ5x-xx

ENVELOPE ID:

HJX_6m9gbxx-B1zdpQ5x-xx

DOCUMENT NAME:

Brf Lambergsgatan 1 A-B, 769633-1235 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO JIM PATRIK KARLSSON patrik.karlsson@lambergsgatan.se	Signed Authenticated	13.05.2025 11:42 13.05.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.194.226
2. PAVLIN LAKO pavlin.lako@lambergsgatan.se	Signed Authenticated	13.05.2025 13:13 13.05.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.184.25
3. CARL MIKAEL SVENSSON mikael.svensson@lambergsgatan.se	Signed Authenticated	13.05.2025 15:37 13.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.170
4. DENNIS AUSTRHEIM dennis.austrheim@lambergsgatan.se	Signed Authenticated	13.05.2025 19:02 13.05.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.221.38
5. Lars Jimmy Wölfinger jimmy.wolfinger@lambergsgatan.se	Signed Authenticated	13.05.2025 21:48 13.05.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.117.182
6. MAHLEK SLIM malek.h.slim@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 20:14 13.05.2025 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.201.105

* 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 Lambergsgatan 1 A-B,

org.nr 769633-1235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Lambergsgatan 1 A-B för räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Som internrevisor och medlem i föreningen har jag utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har fullgjort mitt uppdrag med opartiskhet och självständighet i den utsträckning som är möjlig givet min roll som medlem i föreningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål har varit 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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 Lambergsgatan 1 A-B för räkenskapsåret 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

Som internrevisor och medlem i föreningen har jag utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har fullgjort mitt uppdrag med opartiskhet och självständighet i den utsträckning som är möjlig givet min roll som medlem i föreningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

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.

Särskilda anmärkningar

Jag vill särskilt uppmärksamma följande:

- Föreningen redovisar en betydande förlust på **1 436 307 kr** för året 2024. Detta är oroväckande och kräver noggrann uppföljning.
- En takomläggning genomfördes till en kostnad av 1 104 750 kr, vilket är väsentligt högre än den ursprungligen planerade kostnaden på 665 000 kr. Det saknas besiktningsunderlag för den ändrade takomläggningen, vilket är anmärkningsvärt.
- Den tidigare styrelsen ändrade den framröstade takofferten utan extra stämma, vilket kan ifrågasättas ur ett förvaltningsperspektiv.
- Föreningens likviditet har minskat kraftigt från 1 794 213 kr till 508 929 kr, vilket är oroande för föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.
- En avgiftshöjning på 49% genomfördes från 2024-11-01. Även om detta var nödvändigt för att förbättra föreningens ekonomi, är det en betydande ökning för medlemmarna.

Jag rekommenderar att styrelsen noggrant följer upp dessa punkter och vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Särskild upplysning:

Trots de ekonomiska utmaningar som föreningen står inför, vill jag uppmärksamma att en ny styrelse har tillsatts under året och att betydande åtgärder har vidtagits för att förbättra föreningens ekonomiska situation. Bland dessa åtgärder ingår en avgiftshöjning på 49% från 2024-11-01, vilket förväntas ha en positiv effekt på föreningens ekonomi under kommande verksamhetsår. Dessa åtgärder visar på en aktiv insats för att vända den negativa ekonomiska trenden och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Göteborg,

Mahlek Slim

Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 20:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 11:41

DOCUMENT ID:

ByVOamclbgg

ENVELOPE ID:

ryZ06X9ebgl-ByVOamclbgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lambergsgatan 1A-1B 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAHLEK SLIM	 Signed	14.05.2025 20:17	eID	Swedish BankID
malek.h.slim@gmail.com	Authenticated	14.05.2025 20:16	Low	IP: 90.230.201.162

* 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