



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lemansgatan 6, 8 och 10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 med säte i Göteborg org.nr. 769608-8991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 357
1	lägenheter (hyresrätt)	71
1	plats på tak för mast (hyresrätt)	0
4	MC platser	10
20	p-platser	250
Totalt 109 objekt		4 688

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rickard Zandén	Ordförande
Harald Pålsson	Ledamot
Tellervo Sjödel	Ledamot
Maria Sintorn	Ledamot
Johanna Grimmefalt	Ledamot
Maja Nyström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Harald Pålsson, Maria Sintorn och Maja Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av styrelsens ledamöter Johanna Grimmefalt, Maria Sintorn, Tellervo Sjödel samt Rickard Zandén.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 18 medlemmar, varav 17 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-19. På stämman behandlades frågan om att föreningen skall anlägga nya p-platser. På stämman deltog 25 medlemmar samt 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% fr.o.m. 2025-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Vid filmning av rörstammarna under bottenplattan upptäcktes en större spricka i ett av avloppsrören på Lemansgatan 6, samt att övriga stammar var i dåligt skick. Skadan åtgärdades akut och beslut togs om att utföra rörinfodring i samtliga av de övriga avloppstammarna under bottenplattan. Offerter har tagits in och arbetet med rörinfodringen påbörjades under december 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

År Genomförda åtgärder:

- 2023 Byte av passage- och låssystem till digitalt låssystem med taggar.
- 2022 Installation av fiber till lägenheter och allmänna utrymmen, nya rökgasfläktar till öppna spisar, OVK
- 2021 Ombyggnation av gamla styrelserum till gästrum och gamla mangelrum till nytt styrelserum, installation av eldladdstolpar 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 sopsugrummet, 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:

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

I enlighet med föreningens underhållsplan planeras även följande åtgärder:

Byte eller renovering av föreningens hissar. Efter åtgärd 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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	124	242	305	315
Skuldsättning, kr/kvm	6 887	6 944	6 986	7 028	7 069
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 015	7 057	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	208	182	188	175	148
Årsavgifter, kr/kvm	895	834	765	765	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	920	871	834	829
Nettoomsättning, tkr	4 349	4 031	3 697	3 692	3 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	-871	-816	-452	155	200
Soliditet, %	61	62	62	62	62

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar, högre räntekostnader samt en allmänt stigande kostnadsnivå .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 273 204 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 151 427	0	200 000	1 351 427
S:a bundet eget kapital, kr	55 631 099	0	200 000	55 831 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 421 161	-816 216	-200 000	-4 437 377
Årets resultat, kr	-816 216	816 216	-870 841	-870 841
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 237 377	0	-1 070 841	-5 308 218
S:a eget kapital, kr	51 393 722	0	-870 841	50 522 881

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 237 377
Årets resultat, kr	-870 841
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 308 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 308 218

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 349 044	4 030 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 333	41 023
Summa Rörelseintäkter		4 371 377	4 071 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 485 566	-2 192 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 335	-252 993
Personalkostnader	Not 6	-301 198	-203 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 363 715	-1 363 715
Summa Rörelsekostnader		-4 294 814	-4 012 687
Rörelseresultat		76 563	59 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 196	30 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-983 600	-905 460
Summa Finansiella poster		-947 404	-875 361
Resultat efter finansiella poster		-870 841	-816 216
Resultat före skatt		-870 841	-816 216
Årets resultat		-870 841	-816 216



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	79 069 470	80 428 551
Inventarier	Not 11	23 169	27 803
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	765 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		79 857 639	80 456 354
Summa Anläggningstillgångar		79 857 639	80 456 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 017 133	1 734 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	162 219	170 830
Summa Kortfristiga fordringar		3 179 372	1 906 442

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		11 951	26 598
Summa Kassa och bank		11 951	26 598

Summa Omsättningstillgångar

3 191 323

2 933 040

Summa Tillgångar

83 048 962

83 389 393



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 479 672	54 479 672
Fond för yttre underhåll	1 351 427	1 151 427
Summa Bundet eget kapital	55 831 099	55 631 099

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 437 377	-3 421 161
Årets resultat	-870 841	-816 216
Summa Ansamlad förlust	-5 308 218	-4 237 377

Summa Eget kapital

50 522 882 51 393 723

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 875 888	9 875 888
Summa Långfristiga skulder		9 875 888	9 875 888

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 687 500	20 872 500
Leverantörsskulder		1 025 961	436 117
Skatteskulder		8 264	17 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	24 762	21 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	903 705	772 800
Summa Kortfristiga skulder		22 650 192	22 119 783

Summa Skulder

32 526 080 31 995 671

Summa Eget kapital och skulder

83 048 962 83 389 393



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	76 563	59 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 363 715	1 363 715
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 363 715	1 363 715
Erhållen ränta	36 196	30 099
Erlagd ränta	-1 013 452	-845 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 022	607 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	14 920	198 678
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	745 262	148 651
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	760 182	347 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 223 204	954 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-765 000	-1 278 688
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-765 000	-1 278 688
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-185 000	-185 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-185 000
Årets kassaflöde	273 204	-509 167
Likvida medel vid årets början	2 689 167	3 198 334
Likvida medel vid årets slut	2 962 371	2 689 167



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 764 424	3 501 768
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	133 464	133 464
	Hyror övrigt	387 041	336 179
	Övriga primära intäkter	64 115	59 398
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 349 044	4 030 809
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 349 044	4 030 809
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	22 333	41 023
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 333	41 023
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-303 005	-293 804
	Snö och halk-bekämpning	-102 170	-21 456
	Reparationer	-427 599	-447 596
	Planerat underhåll	0	0
	EI	-175 468	-159 531
	Uppvärmning	-523 492	-469 319
	Vatten	-223 631	-175 690
	Sophämtning	-135 166	-189 670
	Fastighetsförsäkring	-43 041	-40 232
	Kabel-TV och bredband	-231 340	-60 593
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 920	-133 476
	Förvaltningsavtalskostnader	-183 735	-201 526
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 485 566	-2 192 893
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 900	-5 994
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 701	0
	Administrationskostnader	-53 602	-164 665
	Extern revision	-17 000	-23 750
	Konsultkostnader	0	-22 194
	Föreningsverksamhet	-4 375	0
	Övriga förvaltningskostnader	-35 757	-36 391
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 335	-252 993

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-149 350
	Övriga arvoden	-57 300	-8 240
	Sociala avgifter	-71 998	-45 496
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-301 198	-203 086
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 327 387	-1 327 387
	Avskrivning på markanläggning	-31 694	-31 694
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 634	-4 634
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 363 715	-1 363 715
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	27 411	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 785	30 099
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 196	30 099
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-979 746	-904 440
	Övriga finansiella kostnader	-3 854	-1 020
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-983 600	-905 460

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 596 034	76 317 346
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 690 428	14 690 428
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	633 894	633 894
	Årets investeringar	0	1 278 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 920 356	92 920 356
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 491 805	-11 132 724
	Årets avskrivningar	-1 359 081	-1 359 081
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 850 886	-12 491 805
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 069 470	80 428 551
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	159 000 000	159 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 235 000	37 235 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 235 000	37 235 000
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 889	65 889
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 889	65 889
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 086	-33 452
	Årets avskrivningar	-4 634	-4 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 720	-38 086
	<i>Inventarier</i>	23 169	27 803
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Relining	765 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	765 000	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 950 420

1 662 569

Skattekonto m.m.

66 714

71 730

Summa Övriga fordringar

3 017 133

1 734 298

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 219

170 830

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 219

170 830

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea Hypotek AB

1,07%

2026-09-16

9 875 888

0

Nordea Hypotek AB

2,95%

2025-06-17

6 412 500

85 000

Nordea Hypotek AB

3,46%

2025-07-03

6 000 000

0

Nordea Hypotek AB

3,21%

2025-11-28

8 275 000

100 000

30 563 388

185 000

Långfristig del

9 875 888

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 687 500

Kortfristig del

20 687 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

185 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

740 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,51%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

24 762

21 282

Summa Övriga skulder

24 762

21 283

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

387 791

327 073

Upplupna räntekostnader

86 660

116 512

Övriga upplupna kostnader

429 254

329 215

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

903 705

772 800

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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 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.

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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 för räkenskapsåret 2024 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 Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICKARD ZANDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:34:10



HARALD PÅLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:15:01



MAJA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:32:35



MARIA SINTORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:29:32



TELLERVO SJÖDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 12:53:21



JOHANNA GRIMMEFÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:11:57



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:47:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lemansgatan 6, 8 & 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:48:07



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.