

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Logementet

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Logementet, med säte i Göteborg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Logementet i Göteborg kommun bildades den 25 april 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kviberg 28:5 i Göteborg kommun.

Föreningens byggnader består av 102 bostadsrätter samt fyra lokaler i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 855 kvm och lokalarean (LOA) är ca 182 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett från november 2023 och pågått under 2024.

Föreningen har 40 parkeringsplatser i garage och fyra öppna parkeringsplatser. Garageplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Lägenhetsfördelning;

32 st	1 rum och kök
50 st	2 rum och kök
20st	3 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 mars 2024. Garantitiden är fem år och gäller från 1 februari 2024 till den 1 februari 2029 för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har fyra uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Butik/kontor	ja	45	2027-09-01
Nagelsalong	ja	44	2027-08-30
Butik	ja	49	2027-06-13
Fotklinik	ja	44	2027-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och kommer att redovisa moms för uthyrning av lokaler.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick Teknisk Förvaltning Väst AB gällande teknisk förvaltning.

Svanenmärkning

Bostadsrättsföreningen Logementets fastighet Kviberg 28:5 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att delta i två gemensamhetsanläggningar.

GA33, avseende parkeringsplatser, innergård och kvartersgata. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 54/100. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

GA22, avseende väg. Andelstal för gemensamhetsanläggning är 7329/27847. Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Kostnaden för gemensamhetsanläggningarna bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 222 500 kr/år.

Styrelsen har efter extrastämma den 25 januari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Holmberg Jan Larsson Christina Äng Åsa Gollungberg Linus Palmqvist	Ordförande
Suppleanter	Per Bentley Caroline Svensson Emma Ljung Michaela Tites	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Holmberg Jan Larsson Christina Äng Åsa Gollungberg Linus Palmqvist	Ordförande
Suppleanter	Avin Jalil Caroline Svensson Johan Sundén Michaela Tites	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (7) protokollförda sammanträden samt en extrastämma den 25 januari 2024.

Valberedning

Patrik Lunneryd
Torbjörn Rasmusson

Revisorer

Per Gillmert och Erik Österlund verksamma på Förenade Revisorer, med Per Gillmert som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledmöter (exkl byggandestyrelsen) och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (57 300 kr år 2024) exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 april 2023.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Värdeår är ännu ej fastställt. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2024. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2024 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	327 618 789	Insatser	183 873 769
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	61 291 231
		Fastighetslån	74 000 000
		Avdragsrätt mervärdesskatt	8 503 789
S:a anskaffningskostnad	327 668 789	S:a finansiering	327 668 789

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 327 668 789 kr, varav mark ingår med 105 775 000 kr.

Avgiftskompensation

Med anledning av den rådande ekonomiska situationen har förutsättningarna för föreningens ekonomi förändrats under projektets gång. I den ekonomiska planen har framförallt den beräknade räntenivån för föreningens lån höjts vilket har lett till ökade årsavgifter. Bonava Sverige AB har därför gett föreningen, och därigenom de medlemmar som tecknat förhandsavtal, en kompensation för den ökade kostnaden.

Ersättningsbeloppet utgörs av mellanskillnaden mellan den sammanlagda årsavgiften för samtliga bostäder enligt kostnadskalkylen (daterad den 2021-09-16) och den sammanlagda årsavgiften för samtliga bostäder enligt den ekonomiska planen (daterad den 2023-04-21). För att kompensationen ska komma föreningens medlemmar tillgodo kommer att, under de tjugofyra månader som följer efter att respektive lägenhet har tillträtts, göras avdrag på årsavgiften för var och en av lägenheterna med belopp som motsvarar respektive lägenhetsandel av ersättningen.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	63	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	66	62
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	124	63

Under året har 42 (sex) bostadsrätter överlåtits och 37 bostadsrätter har upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	3 309	0
Resultat efter finansiella poster	-74	0
Soliditet (%)	75,7	23,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	509	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	14 652	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	15 204	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	161	0
Räntekänslighet (%)*	29,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	77	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,6	0,0

* Nyckeltal ej tillämpliga under byggnationstiden.

År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 235 000		0	0	44 235 000
Ökning av insatskapital	200 930 000				200 930 000
Omklassificering	-61 291 231	61 291 231			0
Enligt slutreglering			36 848		36 848
Årets resultat				-74 122	-74 122
Belopp vid årets utgång	183 873 769	61 291 231	36 848	-74 122	245 127 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-74 122
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	75 570
i ny räkning överföres	-149 692
	-74 122

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 844 131	0
Övriga rörelseintäkter	3	465 086	0
Summa rörelseintäkter		3 309 217	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-705 080	0
Övriga externa kostnader	5	-228 458	0
Personalkostnader	6	-37 650	0
Avskrivningar		-1 066 700	0
Summa rörelsekostnader		-2 037 888	0
Rörelseresultat		1 271 329	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 180	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 379 632	0
Summa finansiella poster		-1 345 452	0
Resultat efter finansiella poster		-74 122	0
Årets resultat		-74 122	0

Resultaträkningen 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	318 048 300	105 775 000
Pågående nyanläggningar	8	0	75 723 488
Summa materiella anläggningstillgångar		318 048 300	181 498 488

Summa anläggningstillgångar

318 048 300

181 498 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 241
Fordringar hos entreprenör		0	2 535 850
Övriga fordringar	9	4 871 624	5 477 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 621	139 852
Summa kortfristiga fordringar		5 127 245	8 158 116

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 827 032	0
Summa kassa och bank		2 827 032	0
Summa omsättningstillgångar		7 954 277	8 158 116

SUMMA TILLGÅNGAR

326 002 577

189 656 604

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		245 165 000	44 235 000
Fond för yttre underhåll		36 848	0
Summa bundet eget kapital		245 201 848	44 235 000

Fritt eget kapital

Årets resultat		-74 122	0
Summa fritt eget kapital		-74 122	0
Summa eget kapital		245 127 726	44 235 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	72 890 000	140 500 000
Summa långfristiga skulder		72 890 000	140 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	925 000	0
Leverantörsskulder		2 892 951	2 370 129
Skulder till entreprenör		2 094 053	0
Övriga skulder	13	123 458	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 949 389	2 551 474
Summa kortfristiga skulder		7 984 851	4 921 603

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

326 002 577

189 656 603

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-74 122	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 066 700	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	992 578	0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exklusive klientkonto	217 789	100 833 248
Förändring av kortfristiga skulder	2 433 593	817 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 643 960	101 650 553

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-137 616 512	-155 248 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 616 512	-155 248 488

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	200 930 000	44 235 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	-66 685 000	10 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	134 245 000	54 485 000

Årets kassaflöde	272 448	887 065
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och klientkonto

Likvida medel och klientkonto vid årets början	4 958 399	4 071 333
Likvida medel och klientkonto vid årets slut	5 230 847	4 958 398

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början juli 2024.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 376 815	0
Hyror lokaler	150 597	0
Fastighetsskatt	10 557	0
Hyror garage och parkeringsplatser	171 072	0
Vatten	9 500	0
El	23 333	0
Hysesintäkt kabel-tv	92 498	0
Avgift andrahandsupplåtelse	8 945	0
Övriga intäkter	814	0
	2 844 131	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning amortering vid avräkning	179 253	0
Avgiftskompensation	285 833	0
	465 086	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	12 061	0
Trädgårdsskötsel	37 570	0
Serviceavtal	21 931	0
Reparationer	9 615	0
Fastighetsel	142 227	0
Fjärrvärme	181 906	0
Vatten- och avlopp	64 523	0
Avfallshantering	84 740	0
Fastighetsförsäkring	38 710	0
Kabel-tv och bredband	96 676	0
Parkerings tjänster	13 871	0
Övriga kostnader	1 250	0
	705 080	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	681	0
Mobil- och IP-telefoni	1 990	0
Revisionsarvode extern revisor	25 000	0
Ekonomisk förvaltning	44 781	0
Teknisk förvaltning	131 022	0
Övriga externa tjänster	24 934	0
Övriga kostnader	50	0
	228 458	0

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 650	0
Sociala avgifter på arvoden	9 000	0
	37 650	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	213 340 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	213 340 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 066 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 066 700	0
Ingående anskaffningsvärde mark	105 775 000	0
Årets inköp	0	105 775 000
Utgående anskaffningsvärde mark	105 775 000	105 775 000
Utgående redovisat värde	318 048 300	105 775 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 723 488	26 250 000
Inköp	137 616 512	49 473 488
Omklassificering	-213 340 000	0
	0	75 723 488

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 403 816	4 958 399
Skattekonto	17 544	506 501
Lån förfallodag 27 december, betalda 2 januari 2025	879 639	0
Fodran ej upplåten lägenhet	1 570 000	0
Övriga fordringar	625	12 273
	4 871 624	5 477 173

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 576	22 188
Fastighetsförsäkring	29 665	63 549
Teknisk förvaltning	63 994	54 115
Tv och bredband	34 630	0
Förebyggande brandskyddsåtgärder	16 205	0
Medlemskap branschorganisation	8 030	0
Upplupna hyresintäkter	79 521	0
	255 621	139 852

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	2 827 032	0
	2 827 032	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Byggnadskreditiv Swedbank, utnyttjad kredit			0	140 500 000
Swedbank	3,97	2026-05-11	22 015 000	0
Swedbank	3,77	2027-05-11	29 600 000	0
Swedbank	3,55	2029-05-11	22 200 000	0
			73 815 000	140 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			925 000	0

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 925 000 kr

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Miljöavgift pappersavier	475	0
Depositionsavgifter	91 000	0
Moms	31 983	0
	123 458	0

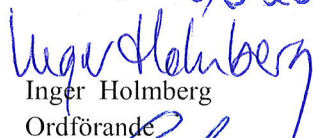
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

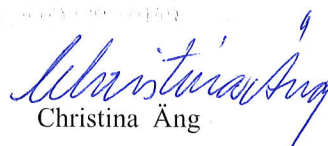
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	718 238	2 505 470
Styrelsearvoden	52 525	0
Sociala avgifter	16 502	0
Avgiftskompensation	774 752	0
Förutbetalda avgifter och hyror	246 330	46 004
Vatten	8 537	0
Avfallshantering	13 214	0
Fjärrvärme	52 530	0
El	33 809	0
Parkeringsjänst	7 952	0
Revisor	25 000	0
	1 949 389	2 551 474

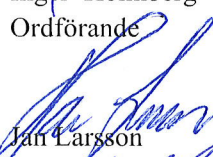
Not 15 Ställda säkerheter

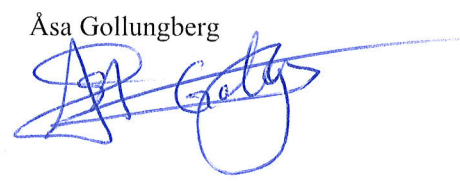
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	0
	74 000 000	0

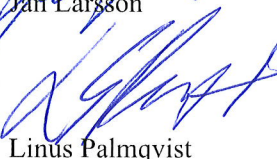
Göteborg den 8/5 2025


Inger Holmberg
Ordförande


Christina Äng


Jan Larsson


Åsa Gollungberg


Linus Palmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2025



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Logementet
Org.nr. 769637-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Logementet 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 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 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Logementet 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 revisionssed 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 den 9 maj 2025



Per Gillmert
Auktoriserad revisor