

**Brf Sybågen i Lunden**  
**Org.nr 769608-9684**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2002-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-26. Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. En extra föreningsstämma hölls 2023-06-29 där det beslutades att anta Bostadsrätternas senaste mönsterstadgar.

#### Styrelsen

Styrelsens har under året haft 7 st (8) protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åsa Lind	Ordförande
Per Zachrisson	Sekreterare/Kassör
Marcus Fors	Ledamot
Karin Valberg	Suppleant

#### Revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Stämman beslutade att inte använda sig av någon valberedning. Sittande styrelse lägger fram förslag på ny styrelse till föreningsstämman.

## Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Göteborg Lunden 41:2 2003. Fastigheten byggdes 1943 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är fastställt till 1943.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 840 kvm, varav 8 676 kvm utgör lägenhetsyta och 164 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens anskaffningskostnad:

Byggnader	163 844 068 kr
Mark	17 670 003 kr

Fastighetens taxeringsvärde:

Byggnader	104 532 000 kr
Mark	125 099 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde fördelat:

Bostäder	228 000 000 kr
Lokaler	1 631 000 kr

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och 14 lägenheter samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheternas fördelning är:

1 rum och kök	130 st
2 rum och kök	81 st

Lokalerna i fastigheten:

Telecom		uthyrd t o m 2026-09-30
Kontor / Övernattningslägenhet	43 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattningslägenhet	46 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattningslägenhet	46 kvm	uthyrd tills vidare

Föreningen är frivilligt momspliktig för några av lokalerna.

I föreningen finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

1 Styrelserum & möteslokal	
3 Övernattningsrum	hyrs ut till föreningens medlemmar
46 Parkeringsplatser	hyrs ut till föreningens medlemmar
4 MC-platser	hyrs ut till föreningens medlemmar

## Föreningen har ingen underhållsplan. Utfört och planerat underhåll samt investeringar i fastigheten framgår i denna förteckning:

Obligatorisk OVK	2025	Planerat
Spolning av köksstammar	2025	Planerat
Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrigatan 11	2025	Planerat
Upprustning av den stora grillplatsen på gården	2025	Planerat
Genomgång och besiktning av träd nära fasad inne på gården	2024	Planerat
Ommålning av socklar och översyn/rengöring putsfasad	2024	Planerat
Installation av solcellsanläggning (154kWp)	2023	Slutfört
Installation av IMD (gemensamt elabonnemang med individuell mätning)	2022	Slutfört
Ommålning av samtliga trapphus	2022-23	Slutfört
Renovering och oljning av samtliga entrédörrar	2021	Slutfört
Installation av laddstolpar för elbil	2020	Slutfört
Justering och iordningställande av befintlig parkering	2020	Slutfört
Obligatorisk OVK	2018	Slutfört
Andra etapp av balkongsbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2017	Slutfört
Genomgång av ventilationssystem samt rengöring av ventilationskanaler	2017	Slutfört
Balkongbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2015	Slutfört

Byggnation av ny lokal (Ulfsparrégatan 9K)	2013-15	Slutfört
Spolning köksstammar och byte av gjutjärnsböjar i källargång	2014	Slutfört
Omputsning av sockelgavel 11F (garantiåtgärd)	2014	Slutfört
Upprustning av gård med planteringar och belysning	2009-14	Slutfört
Ommålning av väggar och golv i källargångar	2012-13	Slutfört
Byggnation av nya källarförråd	2012-14	Slutfört
Byggnation av miljöhus med cykelrum och uteplats	2009-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Sergelsgatan 2K)	2012-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Ulfsparrégatan 9L)	2012	Slutfört
3 nya övernattningsrum med delad toalett och kök	2011-12	Slutfört
Omdränering runt fastigheterna	2009-10	Slutfört
3 nya uteplatser	2009-11	Slutfört
Byte av värmekulvert	2009-10	Slutfört
Installation av fiberlan	2009	Slutfört
4 nya tvättstugor & elektroniskt bokningssystem (webb/app/tavla)	2009-11	Slutfört
Omläggning av spillvattenledningar	2009-10	Slutfört
Byggnation av 3 nya lägenheter	2009-11	Slutfört
Byte av dagvattenledningar	2007-10	Slutfört
Byte entrédörrar samt porttelefon med nyckelbricka	2006-8	Slutfört
Ommålning trappuppgångar	2006-8	Slutfört
Omläggning av tak	2006-8	Slutfört
Putsning av fasad	2006-8	Slutfört
Elstambyte	2006-10	Slutfört
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006-8	Slutfört
Fönsterbyte	2006-8	Slutfört
Tilläggsisolering av vindar samt fasader	2006-8	Slutfört
Byggnation av gemensam grillplats	2005	Slutfört
Rörstambyte inklusive badrumsrenovering	2005	Slutfört

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året installerades solceller på alla fyra hus och efter godkänd besiktning startades anläggningen i september. Anläggningen är på 154kWp och är en av de största bland bostadsrättsföreningar i Göteborg.

Föreningen fick tillbaka en hyreslägenhet under året. Lägenheten var kraftigt rökskadad så en omfattande renovering har genomförts inför kommande försäljning. Den hyrs tills vidare ut på korttidskontrakt i väntan på bättre försäljningspriser.

Föreningen har både under 2023 och 2024 haft ett par vattenläckor.

### Medlemsinformation

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 287 medlemmar, under året skedde 14 st (31 st) överlåtelser av lägenheter samt upplåtelse av 0 st (2 st) lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 294 medlemmar.

Föreningen tar enligt stadgarna ut avgift för överlåtelse, pantsättningar och uthyrningar i andra hand. Överlåtelseavgiften betalas av köparen, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av lägenhetsinnehavaren.

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, TVstandardutbud och tilläggförsäkring för bostadsrätt för alla medlemmar. Samtliga lägenheter och lokaler har elabonnemang genom föreningens elanläggning. Alla medlemmar och hyresgäster debiteras kvartalsvis elförbrukning enligt individuell mätning (IMD).

Föreningen erbjuder fiber (1000/1000 Mbit/s) för 149kr/månad.

## Övrig information

Föreningen har en egen hemsida, [www.brfsybagen.se](http://www.brfsybagen.se). Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 64 (53) beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar. Under förutsättning att uthyrningen sköts utan anmärkningar skall ingen medlem vara tvungen att sälja lägenheten pga avslag på uthyrningen. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.

Föreningen har 3 övernattningsrum som delar på kök och två badrum. Dessa bokas dygnsvis via ett elektroniskt bokningssystem. Se hemsidan för mer information om priser och storlek på rummen.

## Föreningens ekonomi

Fastigheterna är efter alla renoveringar i mycket gott skick och ett löpande underhåll pågår kontinuerligt för att säkerställa fastigheternas goda skick. Föreningens avgifter har varit oförändrade sedan 2007 och inga avgiftshöjningar är planerade. Från och med 2016 tar föreningen ut en månadsavgift för andrahandsuthyrning, se vår hemsida för mer information. En balkongavgift för framtida underhåll tas ut av de medlemmar som har balkong.

I dagsläget har föreningen 14 hyresrätter, varav 5 ordinarie hyresrätter och 9 korttidskontrakt. Dessutom hyrs 4 lokaler ut. Föreningens hyresrätter har ett stort dolt värde.

Under året togs ett nytt lån på 2,5Mkr för att finansiera delar av solcellsprojektet då marknadsläget inte var gynnsamt för att sälja en av föreningens lägenheter.

Föreningen hade en person, tillika styrelseledamot, anställd på heltid från 2005 för att hålla i alla renoveringar. Anställningen upphörde 2013 i samband med att de stora projekten slutfördes. Sedan hösten 2013 anlitas denna person för att hålla i fastighetsförvaltningen.

## Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	9 920	9 397	9 424	9 158	9 619
Resultat efter finansiella poster	tkr	-78	121	1 943	357	2 606
Soliditet *	%	68	68	64	60	56
Årsavgift bostadsrättsyta	kr/kvm	851	-	-	-	-
Årsavgift av total intäkt	%	68	-	-	-	-
Skuldsättning bostadsrättsyta	kr/kvm	6 832	6 524	7 827	9 111	10 103
Skuldsättning total yta	kr/kvm	6 278	-	-	-	-
Amortering	tkr	0	10 000	10 000	7 000	5 200
Sparande *	kr/kvm	288	-	-	-	-
Räntekänslighet *	%	8	-	-	-	-
Energikostnad *	kr/kvm	200	-	-	-	-

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna (exkl el som tillkommer)

\* Soliditet – Eget kapital dividerat med balansomsättning

\* Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

\* Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

\* Energikostnad - Kostnad för el, värme & vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

## Upplysning om förlust

Föreningen tar in avgifter för löpande kostnader och avsättning till framtida underhåll. Intäkterna täcker inte alltid årets avskrivning. Kassaflödet är positivt.

### Förändring i eget kapital (i tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Kostnad upplåtelse	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 631	38 749	-3 035	13 869	6 627	13 221	121	120 183
Årets tillkommande	-	-	-	-	-	-	-	-
Avsättning till fond	-	-	-	-	689	-689	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-265	265	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	121	- 121	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-78	-78
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 631</b>	<b>38 749</b>	<b>-3 035</b>	<b>13 869</b>	<b>7 051</b>	<b>12 918</b>	<b>-78</b>	<b>120 105</b>

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	13 341 643 kr
Årets resultat	- 77 744 kr
Avsättning till fond för framtida underhåll enligt stadgarna	- 688 893 kr
Ianspråktagande från fond för året kostnader för underhåll	<u>265 053 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	12 840 059 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	12 840 059 kr
-------------------------	---------------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	9 919 832	9 396 813
Övriga intäkter		<u>196 714</u>	<u>356 967</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 116 546</b>	<b>9 753 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-4 535 618	-5 435 807
Övriga rörelsekostnader	3	-1 461 757	-1 014 347
Personalkostnader	4	-275 986	-253 905
Avskrivning och nedskrivning av materiella		<u>-2 356 343</u>	<u>-2 331 659</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 629 703</b>	<b>-9 035 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 486 843</b>	<b>718 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 361	483
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 606 947</u>	<u>-597 709</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 564 587</b>	<b>-597 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 744</b>	<b>120 835</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-77 744</b>	<b>120 835</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 744</b>	<b>120 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 10	168 499 238	170 823 471
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	341 638	1 379 689
Installationer	7	<u>3 178 834</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		172 019 711	172 203 160
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 981	13 227
Övriga kortfristiga fordringar		165 756	273 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>868 174</u>	<u>645 522</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 046 911	932 147
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>4 754 556</u>	<u>3 190 976</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		4 754 556	3 190 976
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 801 467	4 123 123
<b>Summa tillgångar</b>		177 821 178	176 326 283



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		50 630 527	50 630 527
Kapitaltillskott		13 868 986	13 868 986
Upplåtelseavgift		35 714 395	35 714 395
Fond för yttre underhåll	8	<u>7 051 162</u>	<u>6 627 322</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		107 265 070	106 841 230
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 917 803	13 220 808
Årets resultat		<u>-77 744</u>	<u>120 835</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		12 840 059	13 341 643
<b>Summa eget kapital</b>		120 105 129	120 182 873
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		20 000 000	20 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	35 500 000	33 000 000
Leverantörsskulder		727 136	1 221 464
Skatteskulder		25 307	31 637
Övriga skulder		18 217	19 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 445 389</u>	<u>1 870 990</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		37 716 049	36 143 410
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		177 821 178	176 326 283

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 - 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 190 976</b>	<b>6 419 417</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 486 843	718 062
Justeringar för avskrivningar	7	2 356 343	2 331 659
Erhållen ränta		42 361	483
Betald ränta		-1 507 880	-538 562
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>			
Förändringar av kundfordringar		246	-2 610
Förändringar av kortfristiga fordringar		-115 011	-555 506
Förändringar av leverantörsskulder		-494 328	628 818
Förändringar av kortfristiga skulder		-532 101	446 649
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	-2 172 893	-1 157 434
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelse av lägenheter		0	4 900 000
Upptagna lån	9	2 500 000	0
Amortering lån	9	0	-10 000 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 754 556</b>	<b>3 190 976</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergång till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning av byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och balkonger	74 år (slutavskriven 2087)
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier och verktyg	10 år
Installationer - anläggning solceller & IMD	25 år

### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	6 835 052	6 818 322
Årsavgifter lägenheter elförbrukning	353 583	0
Hyror lägenheter	1 104 976	1 038 084
Hyror lokaler	243 971	292 055
Hyror parkering inkl tillägg laddboxar	319 620	273 840
Bredband	342 402	332 970
Balkong	81 960	82 895
Andra handsavgift	299 715	257 200
Övernattningsslägenhet	95 800	85 600
Gästparkering	209 173	175 888
Fakturerade kostnader	0	3 306
Övriga ersättningar	33 580	36 652
	<u>9 919 832</u>	<u>9 396 813</u>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 067 478	964 996
Reparationer	423 516	594 068
Periodiskt underhåll	265 053	1 388 419
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	2 023 852	1 768 154
Tomträttsavgäld/Arrende	32 967	28 692
Försäkring	115 058	106 578
Bredband och kabel-TV	256 104	248 080
Kommunal avgift och fastighetsskatt	351 589	336 819
	<u>4 535 618</u>	<u>5 435 807</u>

**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Telefon och porto	19 670	34 821
Förbrukningsinventarier	0	6 410
Föreningskostnader	269	838
Styrelseomkostnader	0	0
Revision och ekonomisk förvaltning	332 629	321 760
Teknisk förvaltning	613 770	538 921
Konsultarvoden	9 049	4 678
Medlemskap Bostadsrätterna	10 410	10 250
Juridiska kostnader	0	0
Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter	460 195	86 753
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	15 764	9 917
	<u>1 461 757</u>	<u>1 014 347</u>

**Not 4 Personalkostnader**

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvode till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	210 004	193 202
Sociala avgifter	65 982	60 703
	<u>275 986</u>	<u>253 905</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Utgående anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 761 093	-24 436 860
Årets avskrivningar	-2 324 233	-2 324 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-29 085 326</u>	<u>-26 761 093</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>168 499 238</b>	<b>170 823 471</b>
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	17 670 003	17 670 003
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	104 532 000	104 532 000
Mark	125 099 000	125 099 000
	<u>229 631 000</u>	<u>229 631 000</u>
Bostäder	228 000 000	228 000 000
Lokaler	1 631 000	1 631 000
	<u>229 631 000</u>	<u>229 631 000</u>

**Not 6 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 379 689	222 255
Årets inköp	2 172 893	1 157 434
Omklassificeringar till installation	-3 210 944	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>341 638</b>	<b>1 379 689</b>

Projekten som är pågående är cykelgarage, planering tomtmark. Projektet för solceller och installationer för IMD är färdigställt under året och finns nu som en anläggning under installationer.

**Not 7 Installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets inköp/Omklassificering från pågående nyanläggning	3 210 944	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 210 944</b>	<b>98 840</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-32 109	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 110</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>3 178 834</b>	<b>0</b>

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	6 627 322	5 938 429
Årets avsättning enligt stadgar	688 893	688 893
Ianspråktagande för årets åtgärder	-265 053	0
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<b>7 051 162</b>	<b>6 627 322</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	4,396%	2024-04-26	0	0	2 500 000
Nordea	4,419%	2024-09-09	33 000 000	0	33 000 000
Nordea	1,220%	2029-06-20	20 000 000	0	20 000 000
<b>Summa övrig skuld kreditinstitut kort- &amp; långfristig</b>			<b>53 000 000</b>	<b>0</b>	<b>55 500 000</b>
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			0	0	0

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld dock är finansieringen av fastigheten långsiktig och föreningen har inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>104 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	104 000 000	104 000 000

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga.

### Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Åsa Lind  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Per Zachrisson  
Sekreterare/kassör

\_\_\_\_\_  
Marcus Fors  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den den dag som framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sybågen i Lunden, org. nr 769608-9684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sybågen i Lunden för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sybågen i Lunden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor