



Årsredovisning 2025

Brf Sybågen i Lunden



Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

Brf Sybågen i Lunden
Org.nr 769608-9684

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-14

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

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 2030-12-31
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:

Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Sergelsgatan 4	2027	Planerat
Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrégatan 9	2027	Planerat
Ommålning av socklar och rengöring putsfasad på Sergelsgatan 2-4	2026-27	Planerat
Renovering av fastighetsskötarexpedition	2026	Pågår
Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfsparrégatan 11	2026	Pågår
Ommålning av socklar och rengöring putsfasad på Ulfsparrégatan 9 & 11	2026	Pågår
Upprustning av den stora grillplatsen på gården	2025	Slutfört
Installation av kameraövervakning i miljöhus och källargångar	2025	Slutfört
Breddning av parkeringsplatser på Sergelsgatan	2025	Slutfört
Obligatorisk OVK	2025	Slutfört
Genomgång och besiktning av träd nära fasad inne på gården	2024	Slutfört
Installation av IMD och solcellsanläggning (154kWp)	2023	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
Balkongsbyggnation (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 och injustering av värme	2005	Slutfört

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

OVK utfördes och blev godkänd i början av 2025.

Föreningen fick tillbaka en hyreslägenhet som var i stort renoveringsbehov och planerades att säljas orenoverad. På grund av dåligt marknadsläge avvaktar vi med försäljning och lägenheten är nu totalrenoverad och uthyrd tillsvidare i väntan på framtida försäljning.

Under 2025 rustades våra parkeringsplatser på Sergelsgatan upp. Arbetet bestod i breddning av platser, lagning av mur samt ny asfaltering. I samband med uppgrävning av parkeringen byttes inkommande vatten till Sergelsgatan 2. I och med detta har nu samtliga hus nya inkommande vattenledningar.

Installationen av kameraövervakning har verkligen hjälp till att bidra med mer ordning i miljöhuset. Detta är ett steg i vår ambition att sänka kostnaderna för sophantering och skapa en trivsamt miljö i föreningen.

Under 2026 pågår arbetet med att gå över från K2 till K3 och därmed kommer vi också att göra en underhållsplan vilket är obligatoriskt.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 290 medlemmar, under året skedde 26 st (24 st) överlåtelse av lägenheter samt upplåtelse av 0 st (0 st) lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 280 medlemmar.

Föreningen tar enligt stadgarna ut avgift för överlåtelse, pantsättning 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.

Föreningen har 54 (59) beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar, något som både medlemmar och föreningen tjänar på.

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 4 ordinarie hyresrätter och 10 korttidskontrakt. Dessutom hyrs 4 lokaler ut. Föreningens hyresrätter har ett stort dolt värde.

En amortering om 3 miljoner skedde 2025 och på våren 2026 amorterades ytterligare 1,5 miljoner. Vid omläggning av ett lån i höst planeras ytterligare en amortering om 1 miljon.

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 och ansvara för fastighetsskötseln.

I årsavgiften ingår vatten (varmt och kallt), de lägenheter som har balkong betalar ett balkongtillägg. Hushållsel levereras av föreningen och debiteras efter förbrukning, elpriset fastställs löpande utifrån föreningens kostnad för el. Valbart att ha bredband genom föreningens erbjudande, kan väljas av alla lägenhetsinnehavare.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	tkr	10 430	10 164	9 920	9 397
Resultat efter finansiella poster	tkr	-651	-1 598	-78	121
Soliditet	%	68	67	68	68
Årsavgift bostadsrättsyta	kr/kvm	852	851	851	841
Årsavgift av total intäkt	%	66	64	68	-
Skuldsättning bostadsrättsyta	kr/kvm	6 463	6 832	6 832	6 524
Skuldsättning total yta	kr/kvm	5 911	6 278	6 278	
Amortering	tkr	3 000	0	0	10 000
Sparande	kr/kvm	362	117	288	-
Räntekänslighet	%	8	8	8	-
Energikostnad	kr/kvm	221	221	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 balansomslutning

* 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.

Förändringar i eget kapital

	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	7 562	12 329	-1 598	118 507
Årets tillkommande	-	-	-	-	-	-	-	0
Avsättning till fond	-	-	-	-	626	-626	-	0
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	-1 412	1 412	-	0
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	-1 598	1 598	0
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-651	-651
Vid årets slut	50 631	38 749	-3 035	13 869	6 776	12 329	-1 598	117 856

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	10 731 056 kr
Årets resultat	-651 178 kr
Avsättning till fond för framtida underhåll enligt stadgarna	-625 518 kr
Ianspråktagande från fond för året kostnader för underhåll	<u>1 411 604 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	10 865 964 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	10 865 964 kr
-------------------------	---------------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 430 214	10 164 432
Övriga intäkter		21 904	682 500
Summa rörelseintäkter		10 452 118	10 846 932
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 772 007	-6 407 070
Övriga rörelsekostnader	3	-1 398 320	-1 650 272
Personalkostnader	4	-309 098	-301 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 452 671	-2 452 671
Summa rörelsekostnader		-9 932 096	-10 811 230
Rörelseresultat		520 022	35 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 123	71 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 174 323	-1 705 836
Summa finansiella poster		-1 171 200	-1 633 994
Resultat efter finansiella poster		-651 178	-1 598 293
Resultat före skatt		-651 178	-1 598 293
Årets resultat		-651 178	-1 598 293

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 10	163 850 772	166 175 005
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	341 638	341 638
Installationer	7	<u>2 921 959</u>	<u>3 050 397</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		167 114 369	169 567 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 848	93 692
Övriga kortfristiga fordringar		2 354	131 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 106 632</u>	<u>1 093 705</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 147 834	1 318 625
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>4 099 551</u>	<u>6 211 332</u>
Summa kassa och bank		4 099 551	6 211 332
Summa omsättningstillgångar		5 247 385	7 529 957
Summa tillgångar		172 361 754	177 096 997

Balansräkning		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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>6 775 786</u>	<u>7 561 872</u>
Summa bundet eget kapital		106 989 694	107 775 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 517 142	12 329 349
Årets resultat		<u>-651 178</u>	<u>-1 598 293</u>
Summa fritt eget kapital		10 865 964	10 731 056
Summa eget kapital		117 855 658	118 506 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	32 500 000	35 500 000
Leverantörsskulder		524 774	1 178 102
Skatteskulder		39 199	20 615
Övriga skulder		28 294	16 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 413 828</u>	<u>1 874 539</u>
Summa kortfristiga skulder		34 506 095	38 590 160
Summa eget kapital och skulder		172 361 754	177 096 997

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Likvida medel vid årets början		6 211 332	4 754 556
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		520 022	35 702
Justeringar för avskrivningar	5,7	2 452 671	2 452 671
Erhållen ränta		3 123	71 841
Betald ränta		-1 151 444	-1 788 561
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändringar av kundfordringar		54 844	-80 711
Förändringar av kortfristiga fordringar		115 947	-191 003
Förändringar av leverantörsskulder		-653 328	450 966
Förändringar av kortfristiga skulder		-453 616	505 871
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5,7	0	0
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		0	0
Upptagna lån	9	0	0
Amortering lån	9	-3 000 000	0
Likvida medel vid årets slut		4 099 551	6 211 332

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

	2025	2024
Årsavgifter	6 835 052	6 835 052
Årsavgifter lägenheter elförbrukning	504 345	448 887
Hyror lägenheter	1 226 683	1 184 226
Hyror lokaler	253 818	194 945
Hyror parkering inkl tillägg laddboxar	393 938	362 715
Bredband	334 058	335 101
Balkong	81 960	81 960
Andra handsavgift	399 110	347 700
Övernattningsslägenhet	121 775	92 600
Gästparkering	215 872	248 142
Fakturerade kostnader	14 750	0
Övriga ersättningar	48 852	33 104
	<u>10 430 214</u>	<u>10 164 432</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 117 416	1 162 382
Reparationer	257 617	2 079 756
Periodiskt underhåll	1 411 604	178 183
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	2 169 198	2 191 905
Tomträttsavgäld/Arrende	29 373	35 112
Försäkring	147 842	140 311
Bredband och kabel-TV	260 134	259 182
Kommunal avgift och fastighetsskatt	<u>378 824</u>	<u>360 240</u>
	<u>5 772 007</u>	<u>6 407 070</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Telefon och porto	29 714	21 855
Förbrukningsinventarier	3 965	26 963
Föreningskostnader	3 598	2 307
Revision och ekonomisk förvaltning	346 771	341 456
Teknisk förvaltning	628 247	626 673
Konsultarvoden	21 679	73 511
Medlemskap Bostadsrätterna	10 430	10 430
Juridiska kostnader	0	15 863
Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter	324 878	511 259
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	19 910	19 956
	<u>1 398 320</u>	<u>1 650 272</u>

Not 4 Personalkostnader

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

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 202
Sociala avgifter	73 898	72 015
	<u>309 098</u>	<u>301 217</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Utgående anskaffningsvärden	<u>197 584 564</u>	<u>197 584 564</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 409 559	-29 085 326
Årets avskrivningar	-2 324 233	-2 324 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-33 733 792</u>	<u>-31 409 559</u>
Utgående restvärde	163 850 772	166 175 005
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	17 670 003	17 670 003
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	117 396 000	104 532 000
Mark	<u>91 110 000</u>	<u>125 099 000</u>
	<u>208 506 000</u>	<u>229 631 000</u>
Bostäder	207 000 000	228 000 000
Lokaler	<u>1 506 000</u>	<u>1 631 000</u>
	<u>208 506 000</u>	<u>229 631 000</u>

Not 6 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	341 638	341 638
Årets inköp	0	0
Omklassificeringar till installation	0	0
Utgående anskaffningsvärden	341 638	341 638

Projekten som är pågående är cykelgarage, planering tomtmark.

Not 7 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 210 944	3 210 944
Årets inköp/Omklassificering från pågående nyanläggning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	3 210 944	3 210 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-160 547	-32 109
Årets avskrivningar	-128 438	-128 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 985	-160 547
Utgående restvärde	2 921 959	3 050 397

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	7 561 872	7 051 162
Årets avsättning enligt stadgar	625 518	688 893
Ianspråktagande för årets åtgärder	-1 411 604	-178 183
Summa fond för yttre underhåll	6 775 786	7 561 872

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta p d	Lån förfaller till	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	251231	omläggning	skuld	amortering	skuld
Nordea-3 mån rörlig	2,330%	2026-04-28	2 500 000	0	2 500 000
Nordea-3 mån rörlig	2,274%	2026-09-09	33 000 000	3 000 000	30 000 000
Nordea	1,220%	2029-06-20	20 000 000	0	20 000 000
Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig			55 500 000	3 000 000	52 500 000
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			0		2 500 000

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.

Not 10 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>104 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	104 000 000	104 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga.

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Underskrifter
Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

_____ Åsa Lind Ordförande	_____ Per Zachrison Sekreterare/kassör	_____ Marcus Fors Ledamot
---------------------------------	--	---------------------------------

Revisorspåteckning
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:22

SENT BY OWNER:

Joel Erixon • 23.05.2026 14:08

DOCUMENT ID:

Byg00zyefx

ENVELOPE ID:

SykAdMJzx-Byg00zyefx

DOCUMENT NAME:

Brf Sybågen i Lunden - Årsredovisning 2025 12 31.pdf
14 pages

SHA-512:

612d8e667a30a0282556ceb18cd3909424920638b93a6
f1d33b1b6de193c82bb0b2935049f7a18b73f6de7788c2
ff595079c31a20c29113dc3abab6b73ce9492

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER JOHAN ZACHRISON	 Signed	23.05.2026 18:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/08/08)
per_zachrison@yahoo.se	Authenticated	23.05.2026 18:20	Low	IP: 172.226.49.10
ÅSA BIRGITTA LIND	 Signed	24.05.2026 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/06)
asa@lindsprojektledning.se	Authenticated	23.05.2026 21:47	Low	IP: 185.205.224.72
Jan Marcus Fors	 Signed	25.05.2026 12:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/08/05)
marcus.fors3@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 12:23	Low	IP: 31.209.48.38
JOEL ERIXON	 Signed	25.05.2026 13:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	25.05.2026 13:22	Low	IP: 195.178.171.126

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sybågen i Lunden
Org.nr. 769608-9684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sybågen i Lunden för år 2025.

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 2025 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 Standard 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sybågen i Lunden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 13:22

SENT BY OWNER:

Joel Erixon • 23.05.2026 14:23

DOCUMENT ID:

rySUhfygZX

ENVELOPE ID:

BJELnfJlfe-rySUhfygZX

DOCUMENT NAME:

Brf Sybågen i Lunden - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

SHA-512:

c33647440ec8e9d3ff5f1bfb7480494e63a4b5c3fff7998
17af96f7f3ae14d1cd95bb8beb6eb42bc42bf7f4f4be3a3c0
f8e11e4b80c85acfea6251d4f7172328

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	25.05.2026 13:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	25.05.2026 13:21	Low	IP: 195.178.171.126

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



