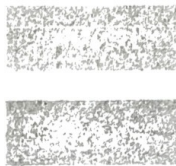




Årsredovisning 2023



Brf Lunden 4D

Org nr 757201-3113

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Lunden 4D, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 maj 1952.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>	<u>Förvärvsår</u>
Lunden 31:8	Göteborg	1938
Lunden 31:9	Göteborg	1938
Lunden 67:6	Göteborg	1952

Fastigheten byggdes 1955 och består av 3 flerbostadshus.

Den totala boytan är enligt taxeringsbeskedet 3 635 kvadratmeter, varav 3 422 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 213 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Konstnärsateljé	79 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamma utrymmen:

Övernattningslägenhet

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2023 uppgår till 1 589 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 83 093 000 kronor, varav markvärdet motsvarar 48 429 000 kronor och byggnadsvärdet 34 664 000 kronor. Byggnaderna har värdeår 1955.

Årsavgifter

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

Årsavgifterna höjdes med 5% 2023.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, fastighetsskötsel med MBA Fastighetservice AB och avtal för kabel-TV med Tele2.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 27 februari 1958.

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Gunilla Benson	Ledamot	Kassör
Lasse Heikura	Ledamot	
Björn Petersson	Ledamot	Sekreterare
Linda Pilt	Ledamot	Ordförande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 24 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson, auktoriserad revisor, Mazars SET AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2018.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>ÅR</u>
Injustering värme, byte av termostater	2022
Relining stående stammar	2021
Byte belysning i tvättstugan	2021
Putsning av sockelfasad	2020
Planering av stamreovering/relining	2020
Draging av ny el samt ny belysning på vindar	2019
Renovering entrédörrar	2019
Byte av sopnischdörrar	2019
Målning av källarutrymmen	2019
Nyplantering av trädgård	2015
Målning av källarfönster	2015
Byte av förrådsdörrar / soprumsdörrar	2015
Renovering av gemensamhetslokalen samt övernattningslägenheten	2013
Div. markarbeten + relining mellan Bielkegatan 13, - Persgatan 14	2013
Relining, källarplan	2012
Renovering balkonger	2008
Omläggning tak	2008
Trapphus	2005
Dränering	2004
Trädgård nyanläggning	2004
Fönsterbyte	2004
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2000

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 74 (73) medlemmar fördelat på 64 lägenheter. Under året har 9 (13) medlemmar tillträtt samt 8 (17) medlemmar utträtt ur föreningen.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (10) överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 (2) andrahandsuthyrning. Uppgift inom parentes avser föregående år. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas direkt till föreningen/styrelsen. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 487	2 372	2 370	2 283
Resultat efter finansiella poster	22	-254	-4 182	-287
Soliditet (%)	34	34	36	57
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	1	2
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta (kr)	2 983	2 988	2 813	2 088
Skuldsättning/kvm totalyta	2 808	0	0	0
Lån/taxeringsvärde vid årets slut	12	12	12	9
Fastighetens belåningsgrad, %	63	63	60	40
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	681	650	650	619
Elkostnad/kvm totalyta, kr	17	24	18	12
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	115	115	136	99
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	53	50	47	42
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	0	0	0
Räntekänslighet %	4	0	0	0
Årsavgifterna i % av totala rörelseint.	90	0	0	0
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	338	0	0	0

Nyckeltal som är nya för 2023 har 0 för tidigare år.

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.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	375 100	9 874 855	249 279	-4 674 844	-254 026	5 570 364
Disposition av föregående års resultat:		-62 573	130 912	-322 365	254 026	0
Årets resultat					21 514	21 514
Belopp vid årets utgång	375 100	9 812 282	380 191	-4 997 209	21 514	5 591 878

* under Inbetalda insatser ligger
Medlemsavgifter 240 000 kr
Upplåtelseavgifter 135 100 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 997 209
årets vinst	21 514
	-4 975 695

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	261 243
ianspråkats av yttre fond	-247 652
i ny räkning överföres	-4 989 286
	-4 975 695

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 285	2 372 162
Övriga rörelseintäkter		96 591	3 587
Summa rörelseintäkter		2 583 876	2 375 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 628 703	-1 674 042
Övriga externa kostnader	4	-235 714	-263 461
Personalkostnader	5	-198 493	-180 884
Avskrivningar		-316 217	-316 221
Summa rörelsekostnader		-2 379 127	-2 434 608
Rörelseresultat		204 749	-58 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 580	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 815	-195 167
Summa finansiella poster		-183 235	-195 167
Resultat efter finansiella poster		21 514	-254 026
Årets resultat		21 514	-254 026

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

13 785 519

13 951 904

Markanläggning

0

149 832

Summa materiella anläggningstillgångar

6

13 785 519

14 101 736

Summa anläggningstillgångar

13 785 519

14 101 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 088 279

2 087 182

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

88 186

77 701

Summa kortfristiga fordringar

1 176 465

2 164 883

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 332 413

15 281

Summa kassa och bank

1 332 413

15 281

Summa omsättningstillgångar

2 508 878

2 180 164

SUMMA TILLGÅNGAR

16 294 397

16 281 900

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		375 100	375 100
Uppskrivningsfond		9 812 282	9 874 855
Fond för yttre underhåll		380 191	249 279
Summa bundet eget kapital		10 567 573	10 499 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 997 209	-4 674 844
Årets resultat		21 514	-254 026
Summa fritt eget kapital		-4 975 695	-4 928 870
Summa eget kapital		5 591 878	5 570 364

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 588 019	10 206 547
Summa långfristiga skulder		7 588 019	10 206 547

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 618 528	18 528
Leverantörsskulder		121 804	126 440
Skatteskulder		7 865	9 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	366 303	350 411
Summa kortfristiga skulder		3 114 500	504 989

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 294 397

16 281 900

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		21 515	-254 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		316 217	316 221
Förändring skatteskuld/fordran		-1 745	806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		335 987	63 001
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 108	-21 768
Förändring av kortfristiga skulder		11 256	-39 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten		349 351	1 382
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-18 528	581 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 528	581 472
Årets kassaflöde		330 823	582 854
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 089 265	1 506 412
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 420 088	2 089 266

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-75 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 331 110	2 222 968
Hyror lokaler	73 316	66 133
P-plats och garage	56 160	56 160
Övriga objekt	5 450	4 650
Övernattnings-/gästlägenhet	8 250	9 750
Pantförskrivningsavgift	4 000	3 200
Överlåtelseavgift	9 000	9 000
Övriga intäkter	0	300
	2 487 286	2 372 161

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	327 748	316 432
Snöröjning/sandning	62 324	26 579
Reparationer	82 458	71 048
Planerat underhåll	247 652	392 155
Fastighetsel	62 675	88 869
Uppvärmning	418 736	419 251
Vatten och avlopp	192 464	181 601
Avfallshantering	77 859	74 092
Försäkringskostnader	37 263	34 090
Kabel-TV	34 848	31 472
Försäkringsskador	74 137	25 663
Förbrukningsinventarier	4 776	3 087
Förbrukningsmaterial	4 476	4 242
Övriga kostnader	1 287	5 461
	1 628 703	1 674 042

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	10 810	10 810
Fastighetsavgift	101 696	97 216
Telefoni	716	1 680
Porto	4 572	6 324
Föreningsgemensamma kostnader	2 770	178
Revisionsarvode	21 588	23 838
Ekonomisk förvaltning	86 749	78 000
Bankkostnader	594	1 100
Konsultarvoden	5 625	0
Övriga poster	594	31 650
	235 714	250 796

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	157 500	143 400
Sociala avgifter	40 993	37 484
	198 493	180 884

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 366 455	12 366 455
Redovisat värde mark	680 375	680 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 046 830	13 046 830
Ingående avskrivningar	-8 819 949	-8 566 301
Årets avskrivningar	-253 644	-253 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 073 593	-8 819 949
Ingående uppskrivningar byggnad och mark	9 874 854	9 937 427
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-62 573	-62 573
Utgående ackumulerande uppskrivningar	9 812 281	9 874 854
Utgående redovisat värde	13 785 518	14 101 735
Taxeringsvärden byggnader	37 730 000	37 730 000
Taxeringsvärden mark	49 351 000	49 351 000
	87 081 000	87 081 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	103	10 614
Övriga poster	500	2 582
Avräkningskonto förvaltare	1 087 676	2 073 985
	1 088 279	2 087 181

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	43 330	37 504
Förutbetald kabel-TV	9 272	8 697
Förutbetald jour/snöberedskap	11 857	8 219
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 727	23 281
	88 186	77 701

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	22 222	15 281
Handelsbanken	1 310 191	0
	1 332 413	15 281

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 747389	2,57	2026-03-30	1 806 547	1 825 075
Stadshypotek 428036	2,69	2028-06-01	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek 658638	0,81	2024-03-30	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek 671336	1,74	2031-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 789826	3,79	2027-09-01	600 000	600 000
Avgår kortfristig del			-2 618 528	-18 528
			7 588 019	10 206 547
Kortfristig del av skuld			2 618 528	18 528

Lånet som förfaller under 2024 redovisas som kortfristiga skuld Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Den kortfristiga delen består även av amortering av lån 747389 på 18 528 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 309	35 426
Fastighetsskötsel	27 827	26 216
El	15 935	22 801
Värme	59 996	64 225
Vatten och avlopp	16 913	46 302
Renhållning	5 332	15 784
Förutbetalda hyror och avgifter	187 008	108 481
Ersättning vattenskada	0	31 175
Reparationer	3 152	0
Snöröjning	14 831	0
	366 303	350 410

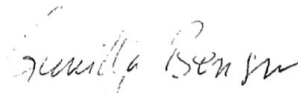
Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 835 700	10 835 700
	10 835 700	10 835 700

Göteborg 2024-05-01



Linda Pilt
Ordförande

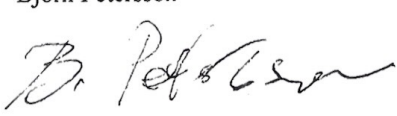


Gunilla Benson

Björn Petersson



Lasse Heikura



Min revisionsberättelse har lämnats 1 maj 2024



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden 4D
Org. nr 757201-3113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 4D för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på 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 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 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 på 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, 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 Lunden 4D för år 2023 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 Brf Lunden 4D enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

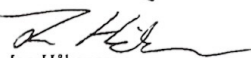
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 överträdelse 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 1 maj 2024



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor