

Årsredovisning 2023

Brf Lyding Göteborg

769636-7387



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-09-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Göteborg Kålltorp 94:5. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 1 728 kvm och 7 lokaler om 123 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Susanne Johansson	Ordförande
Erik Lundberg	Styrelseledamot
Hanna Nordin Axelsson	Styrelseledamot
Johan Aronstedt	Styrelseledamot
Michael Jonsson	Styrelseledamot
Thea Katarina Oad Fält	Styrelseledamot
Zlatko-Robert Petkov	Styrelseledamot
Adriana Svantesson	Suppleant

Valberedning

Emmelie Aronstedt
Maria Wennberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsen ledamöter. Två i förening.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kompletta takomläggning inkl takfläktar och styrning, samt taksäkerhet.
Ommålning av trapphus
Källardörrar har bytts ut
Dörrstängare bytts ut på branddörrar i källaren.
Rökluckor monterat i samband med vindsbyggnation
Klippning av träd på tomten.

Planerade underhåll

- 2024** ● Dränering runt fastigheten
OVK
Radonmätning
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Byggnation på vinden	Vindshem fastighetsbolag
El-avtal	Göteborgs Energi
Bredband	Tele2
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning/service	Ak Fastighet

Övrig verksamhetsinformation

Vindshem har byggt klart 4 av de 7 nya vindslägenheterna. Resterande 3 lägenheter färdigställs under början av 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med de nya vindslägenheternas färdigställande har andelstalen räknats om. Vi har använt besparingar från tidigare lägenhetsförsäljning samt en del av pengarna vi får för råvinden till att bekosta takomläggning och taksäkerhet, fläktar och styrning, samt ommålning av trapphusen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 740 686	1 535 064	1 525 888	1 555 307
Resultat efter fin. poster	-2 450 787	-629 459	-543 682	-304 701
Soliditet (%)	63	65	65	65
Yttre fond	436 476	314 745	191 745	191 745
Taxeringsvärde	40 577 000	40 577 000	41 000 000	41 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	809	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	75,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 718	16 203	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 374	13 479	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	53	24	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	52	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	121	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	56	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	229	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	17,57	20,02	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 805 000	-	-	44 805 000
Upplåtelseavgifter	82 220	-	-	82 220
Fond, yttre underhåll	314 745	-	121 731	436 476
Balanserat resultat	-1 314 246	-629 459	-121 731	-2 065 436
Årets resultat	-629 459	629 459	-2 450 787	-2 450 787
Eget kapital	43 258 260	0	-2 450 787	40 807 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 065 436
Årets resultat	-2 450 787
Totalt	-4 516 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	121 731
Att från yttre fond i anspråk ta	-436 476
Balanseras i ny räkning	-4 201 479
	-4 516 224

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 740 686	1 535 064
Övriga rörelseintäkter	3	15 499	598
Summa rörelseintäkter		1 756 185	1 535 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 818 565	-816 831
Övriga externa kostnader	9	-151 633	-268 082
Personalkostnader	10	-68 975	-63 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 628	-670 626
Summa rörelsekostnader		-3 713 801	-1 819 011
RÖRELSERESULTAT		-1 957 616	-283 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 120	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496 292	-346 490
Summa finansiella poster		-493 172	-346 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 450 787	-629 459
ÅRETS RESULTAT		-2 450 787	-629 459

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	63 623 493	64 290 117
Maskiner och inventarier	13	67 996	76 000
Summa materiella anläggningstillgångar		63 691 489	64 366 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 691 489	64 366 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 050	19 236
Övriga fordringar	14	18 905	9 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	110 636	95 994
Summa kortfristiga fordringar		153 591	125 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		557 925	2 505 005
Summa kassa och bank		557 925	2 505 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		711 516	2 630 206
SUMMA TILLGÅNGAR		64 403 005	66 996 323

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 887 220	44 887 220
Fond för yttre underhåll		436 476	314 745
Summa bundet eget kapital		45 323 696	45 201 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 065 436	-1 314 246
Årets resultat		-2 450 787	-629 459
Summa fritt eget kapital		-4 516 224	-1 943 705
SUMMA EGET KAPITAL		40 807 472	43 258 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	11 470 000	22 990 000
Summa långfristiga skulder		11 470 000	22 990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 520 000	180 000
Leverantörsskulder		161 648	140 231
Skatteskulder		96 780	91 110
Övriga kortfristiga skulder		9 495	8 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	337 610	327 950
Summa kortfristiga skulder		12 125 533	748 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 403 005	66 996 323

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 957 616	-283 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	674 628	670 626
	-1 282 988	387 276
Erhållen ränta	3 120	381
Erlagd ränta	-489 864	-334 925
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 769 731	52 732
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 390	22 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 042	33 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 767 079	108 765
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-80 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 947 079	-151 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 505 005	2 656 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	557 925	2 505 005

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 227 780	1 161 472
Hysesintäkter, bostäder	209 400	209 400
Hysesintäkter, p-platser	118 375	115 963
Hysesintäkter, lokaler	8 882	42 792
Övriga intäkter	80 593	3 438
Kabel-TV/Bredband	94 417	0
El	1 239	1 999
Summa	1 740 686	1 535 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-8	-2
Elprisstöd	14 907	0
Övriga intäkter	600	0
Övriga rörelseintäkter	0	600
Summa	15 499	598

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	94 380	78 138
Besiktning och service	8 525	0
Trädgårdsarbete	16 354	1 200
Snöskottning	1 945	7 338
Övrigt	0	2 667
Summa	121 204	89 343

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	54 572	0
Tvättstuga	1 991	249
Dörrar och lås/porttele	6 958	30 488
VA	4 375	0
Ventilation	0	9 963
El	600	0
Gård/markytor	0	6 500
Försäkringsärenden/vattenskada	1 265	11 213
Summa	69 761	58 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	1 866 593	0
Summa	1 866 593	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	76 005	89 953
Uppvärmning	217 315	207 892
Vatten	95 533	95 870
Sophämtning	37 223	44 808
Summa	426 076	438 523

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 672	24 816
Tomträttsavgifter	133 886	133 408
Bredband/Kabeltv	122 058	24 988
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	49 440	47 340
Summa	334 931	230 552

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	32 415	26 603
Förbrukningsmaterial	1 410	21 381
Juridiska kostnader	17 888	106 566
Revisionsarvoden	19 902	6 525
Ekonomisk förvaltning	65 580	63 256
Konsultkostnader	14 439	43 750
Summa	151 633	268 082

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 487	48 300
Sociala avgifter	16 488	15 173
Summa	68 975	63 473

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	495 920	346 307
Övriga räntekostnader	372	183
Summa	496 292	346 490

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 662 575	66 662 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 662 575	66 662 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 372 458	-1 705 832
Årets avskrivning	-666 624	-666 626
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 039 082	-2 372 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 623 493	64 290 117
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 577 000	17 577 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
Summa	40 577 000	40 577 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 000	0
Inköp	0	80 000
Utgående anskaffningsvärde	80 000	80 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 000	0
Avskrivningar	-8 004	-4 000
Utgående avskrivning	-12 004	-4 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 996	76 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 905	9 971
Summa	18 905	9 971

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 806	35 549
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Försäkringspremier	12 226	10 550
Tomträtt	32 250	32 250
Förvaltning	18 104	16 395
Summa	110 636	95 994

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2026-05-11	1,69 %	5 730 000	5 790 000
SBAB	2024-05-10	5,01 %	5 730 000	5 790 000
SBAB	2024-05-10	1,48 %	5 730 000	5 790 000
SBAB	2025-05-09	1,03 %	5 800 000	5 800 000
Summa			22 990 000	23 170 000
Varav kortfristig del			11 520 000	180 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 090 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 181	8 822
El	5 661	1 928
Uppvärmning	32 906	32 602
Utgiftsräntor	44 373	37 945
Vatten	8 183	26 219
Löner	52 500	48 311
Sociala avgifter	16 496	15 179
Förutbetalda avgifter/hyror	155 310	138 944
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
Summa	337 610	327 950

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 800 000	26 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har beslutat att höja avgiften med 5% och kostnaden för parkeringarna med 50 kr, från 400 kr till 450 kr för år 2024. Vi planerar även att dränera om runt fastigheten under året.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Susanne Johansson
Ordförande

Erik Lundberg
Styrelseledamot

Hanna Nordin Axelsson
Styrelseledamot

Johan Aronstedt
Styrelseledamot

Michael Jonsson
Styrelseledamot

Thea Katarina Oad Fält
Styrelseledamot

Zlatko-Robert Petkov
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mikael Thorell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 17:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 13:12

DOCUMENT ID:

S1XJmqwXmC

ENVELOPE ID:

rke17cvXXA-S1XJmqwXmC

DOCUMENT NAME:

Brf Lyding Göteborg, 769636-7387 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Johan Henrik Aronstedt johan.kuchler@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:13 16.05.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/10) IP: 94.191.152.194
2. ERIK LUNDBERG eriklundberg@hotmail.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:13 16.05.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/13) IP: 87.61.109.244
3. Thea Katarina Oad Fält theafalt@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:14 16.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/03) IP: 83.255.42.251
4. Hanna L J Nordin Axelsson hannalinneajosefina@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:15 16.05.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/20) IP: 94.234.108.193
5. Mari Susanne Johansson brflyding@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:16 16.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/07) IP: 83.248.160.85
6. ZLATKO-ROBERT PETKOV rpetkov84@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:14 16.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/23) IP: 94.191.137.53
7. Mari Susanne Johansson suss.johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 16:55 16.05.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/07) IP: 83.248.160.85
8. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	16.05.2024 17:57 16.05.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 81.231.41.52

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

Custom events

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

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 Lyding Göteborg, org.nr 769636-7387.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



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 Lyding Göteborg för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se





Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 17:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 13:12

DOCUMENT ID:

BybkXqP7QA

ENVELOPE ID:

S1JXcwXmA-BybkXqP7QA

DOCUMENT NAME:

Rev ber Lyding 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	16.05.2024 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	16.05.2024 17:57	Low	IP: 81.231.41.52

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