

Årsredovisning 2024

Brf Lyding Göteborg

769636-7387



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Källtorp 94:5	2019-06-11	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldperiod löper från och med 2006-11-26 med en löptid om 10 år. Nästa omförhandling av tomträttsavgälden bör därför ha skett 2016. Fastighetsägaren (Göteborgs kommun) kan tidigast säga upp tomträtten till upphörande tidigast den 26 november 2066, vilket innebär en uppsägningstid om 60 år från upplåtelsedagen.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 1 826 kvm och 7 lokaler om 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 1949 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanne Johansson	Ordförande
Carl Jesse Pontus Vikstål	Styrelseledamot
Erik Lundberg	Styrelseledamot
Johan Aronstedt	Styrelseledamot
Thea Katarina Oad Fält	Styrelseledamot
Zlatko-Robert Petkov	Styrelseledamot
Adriana Svantesson	Suppleant
Hanna Nordin Axelsson	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Dränering runt fastigheten
OVK
Radonmätning
Energideklaration
Byte av köksfläktar/installation av Sirkus-spjäll i 30 lägenheter
Byte av bokningstavla till tvättstugan
- 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.

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Byggnation på vinden	Vindshem fastighetsbolag
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
El-avtal	Göteborgs Energi
Fastighetsförvaltning/service	Ak Fastighet
OVK, radonmätning och byte av fläktar	Canmera Comfort AB
Dränering runt fastigheten	FMT Mark AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har sett över föreningens 2 rörliga lån (totalt 4) och lyckats förhandla ner och binda ena lånet från ca 4 % ränta till 2,8 % på 3 års bindningstid. Styrelsen har också fattat beslut om att öka amorteringen av lånen från 1 januari 2025.

Avgiften för parkeringar höjdes med 50 kronor i månaden.

De sista 3 vindslägenheterna färdigställdes och såldes under våren.

Pengarna som föreningen fått in från försäljningen av råvinden har använts för att bekosta den nödvändiga dräneringen samt byte av köksfläktar i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2024 förhandlades ett nytt gruppavtal fram för bredband hos Tele2 till en billigare kostnad per hushåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 009 071	1 740 686	1 534 188	1 525 888
Resultat efter fin. poster	-3 946 672	-2 450 787	-629 459	-543 682
Soliditet (%)	62	63	65	65
Yttre fond	121 731	436 476	314 745	191 745
Taxeringsvärde	40 577 000	40 577 000	40 577 000	41 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	838	809	201
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	74,5	75,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 820	14 718	16 203	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 011	13 374	13 479	-
Sparande per kvm totalyta, kr	142	53	24	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	44	52	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	126	121	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	56	56	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	226	229	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,15	1,49	-
Räntekänslighet (%)	14,87	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

Under året så har vi haft kostnader av engångskaraktär som har påverkar vårt resultat så som kökfläktar, takomläggning och dränering. Kökfläktar byttes ut i nästan samtliga lägenheter då vi oväntat fick en underkänd OVK.
Det negativa resultatet påverkar inte våra framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	44 805 000	-	2 645 000	47 450 000
Upplåtelseavgifter	82 220	-	-	82 220
Fond, yttre underhåll	436 476	-	-314 745	121 731
Balanserat resultat	-2 065 436	-2 450 787	314 745	-4 201 479
Årets resultat	-2 450 787	2 450 787	-3 946 672	-3 946 672
Eget kapital	40 807 472	0	-1 301 672	39 505 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 201 479
Årets resultat	-3 946 672
Totalt	-8 148 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	121 731
Balanseras i ny räkning	-8 269 882
	-8 148 151

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 009 071	1 740 686
Övriga rörelseintäkter	3	7	15 499
Summa rörelseintäkter		2 009 078	1 756 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 494 929	-2 818 565
Övriga externa kostnader	9	-147 841	-151 633
Personalkostnader	10	-34 493	-68 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 628	-674 628
Summa rörelsekostnader		-5 351 891	-3 713 801
RÖRELSERESULTAT		-3 342 813	-1 957 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 075	3 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-617 934	-496 292
Summa finansiella poster		-603 859	-493 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 946 672	-2 450 787
ÅRETS RESULTAT		-3 946 672	-2 450 787

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	62 956 869	63 623 493
Maskiner och inventarier	13	59 992	67 996
Summa materiella anläggningstillgångar		63 016 861	63 691 489
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 016 861	63 691 489
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 491	24 050
Övriga fordringar	14	362	18 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 120	110 636
Summa kortfristiga fordringar		140 973	153 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		314 774	557 925
Summa kassa och bank		314 774	557 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		455 747	711 516
SUMMA TILLGÅNGAR		63 472 608	64 403 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 532 220	44 887 220
Fond för yttre underhåll		121 731	436 476
Summa bundet eget kapital		47 653 951	45 323 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 201 479	-2 065 436
Årets resultat		-3 946 672	-2 450 787
Summa fritt eget kapital		-8 148 151	-4 516 224
SUMMA EGET KAPITAL		39 505 800	40 807 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 610 000	11 470 000
Summa långfristiga skulder		5 610 000	11 470 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 800 000	11 520 000
Leverantörsskulder		157 511	161 648
Skatteskulder		111 520	96 780
Övriga kortfristiga skulder		14 444	9 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	273 333	337 610
Summa kortfristiga skulder		18 356 808	12 125 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 472 608	64 403 005

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 342 813	-1 957 616
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	674 628	674 628
	-2 668 185	-1 282 988
Erhållen ränta	14 075	3 120
Erlagd ränta	-638 475	-489 864
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 292 585	-1 769 731
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 618	-28 390
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 184	31 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 308 151	-1 767 079
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 645 000	0
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 065 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-243 151	-1 947 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	557 925	2 505 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	314 774	557 925

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	100 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 487 776	1 227 780
Hysesintäkter, bostäder	209 400	209 400
Hysesintäkter, p-platser	142 924	118 375
Hysesintäkter, lokaler	7 896	8 882
Övriga intäkter	66 698	80 593
Kabel-TV/Bredband	94 937	94 417
Intäktssreduktion	-560	0
El	0	1 239
Summa	2 009 071	1 740 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	-8
Elprisstöd	0	14 907
Övriga intäkter	0	600
Summa	7	15 499

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	91 783	94 380
Besiktning och service	0	8 525
Trädgårdsarbete	1 407	16 354
Snöskottning	2 705	1 945
Övrigt	16 563	0
Summa	112 458	121 204

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 182	0
Bostäder	0	54 572
Tvättstuga	7 700	1 991
Soprum/miljöanläggning	4 990	0
Dörrar och lås/porttele	9 122	6 958
VA	0	4 375
Ventilation	1 472	0
El	11 045	600
Försäkringsärende/vattenskada	0	1 265
Summa	36 511	69 761

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	246 875	0
Tak	1 457 411	1 866 593
Gård/markytor	1 845 196	0
Summa	3 549 482	1 866 593

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	51 226	76 005
Uppvärmning	247 515	217 315
Vatten	102 769	95 533
Sophämtning	35 146	37 223
Summa	436 656	426 076

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 775	27 672
Tomträttsavgälder	134 205	133 886
Bredband/Kabeltv	131 888	122 058
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	62 080	49 440
Summa	359 823	334 931

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	41 339	32 415
Förbrukningsmaterial	2 124	1 410
Juridiska kostnader	11 600	17 888
Revisionsarvoden	20 275	19 902
Ekonomisk förvaltning	67 439	65 580
Konsultkostnader	5 063	14 439
Summa	147 841	151 633

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 249	52 487
Sociala avgifter	8 244	16 488
Summa	34 493	68 975

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	616 408	495 920
Övriga räntekostnader	1 526	372
Summa	617 934	496 292

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 662 575	66 662 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 662 575	66 662 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 039 082	-2 372 458
Årets avskrivning	-666 624	-666 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 705 706	-3 039 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 956 869	63 623 493
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 000	80 000
Utgående anskaffningsvärde	80 000	80 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 004	-4 000
Avskrivningar	-8 004	-8 004
Utgående avskrivning	-20 008	-12 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 992	67 996

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	362	18 905
Summa	362	18 905

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 172	46 806
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Försäkringspremier	12 530	12 226
Tomträtt	32 250	32 250
Förvaltning	18 918	18 104
Summa	106 120	110 636

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-05-11	1,69 %	5 670 000	5 730 000
SBAB	2025-02-10	3,73 %	5 670 000	5 730 000
SBAB	2024-12-12	2,82 %	6 270 000	5 730 000
SBAB	2025-05-09	1,03 %	5 800 000	5 800 000
Summa			23 410 000	22 990 000
Varav kortfristig del			17 800 000	11 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 510 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 775	3 181
El	6 360	5 661
Uppvärmning	32 855	32 906
Utgiftsräntor	23 832	44 373
Vatten	8 767	8 183
Löner	0	52 500
Sociala avgifter	0	16 496
Förutbetalda avgifter/hyror	178 744	155 310
Beräknat revisionsarvode	20 000	19 000
Summa	273 333	337 610

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 800 000	26 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för bostadsrätterna höjs med 5 % från den 1 januari 2025. Ökad amortering av lånen från den 1 januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Carl Jesse Pontus Vikstål
Styrelseledamot

Erik Lundberg
Styrelseledamot

Johan Aronstedt
Styrelseledamot

Susanne Johansson
Ordförande

Thea Katarina Oad Fält
Styrelseledamot

Zlatko-Robert Petkov
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 15:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

B1GtSP8gzgx

ENVELOPE ID:

ryKHv8gzxe-B1GtSP8gzgx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyding Göteborg, 769636-7387 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

1d99befea69c40b7b40c08fd90f604ef5b3aa1f0cde10e7
1860c8fd699c03a0c573bf6969fd513fe3afe9356961010
363e771f9a93636acd6f3af474d3936e01

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
1. ZLATKO-ROBERT PETKO V rpetkov84@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 10:46 25.05.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.42.98
2. ERIK LUNDBERG eriklundberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.05.2025 11:03 25.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.162.171
3. Mari Susanne Johansson suss_johansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 00:48 25.05.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.71.14
4. Thea Katarina Oad Fält theafalt@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 07:54 26.05.2025 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.157.216
5. Carl Jesse Pontus Vikstål pontuswikstahl@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:52 26.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.238
6. Carl Johan Henrik Aronstedt johan.kuchler@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:00 28.05.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.157.211
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:12 28.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.175.96

* 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

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

 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 Lyding Göteborg, org.nr 769636-7387.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyding Göteborg för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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: Björnbergs Väg 9, 433 34

Lendahlsgratan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



S1dSvUJzee-HkgTHwllGee

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 2024 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 *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 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 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Björnbergs Väg 9, 433 34 Partille
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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 15:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.05.2025 10:39

DOCUMENT ID:

HkgtHwllGee

ENVELOPE ID:

S1dSvUlzee-HkgtHwllGee

DOCUMENT NAME:

Rev ber Lyding 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

361198a2a4680716d6bc8ea16ebc19a162ad94d077f5c
60de20952810e77d35a41de05e35b73b5cc7420686f79
bf2456a3c0c29c6b3122e7da832e03f4ddb894

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	28.05.2025 15:13	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	28.05.2025 15:12	Low	IP: 95.192.175.96

* 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