

Brf Sybågen i Lunden
Org.nr 769608-9684

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

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

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen

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

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor

Valberedning

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Göteborg Lunden 41:2 2003. Fastigheten byggdes 1943 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är fastställt till 1963. Föreningen innehar marken till sin fastighet med äganderätt.

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

Fastighetens anskaffningskostnad:

Byggnader	163 844 068 kr
Mark	17 670 003 kr

Fastighetens taxeringsvärde:

Byggnader	104 532 000 kr
Mark	125 099 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde fördelat:

Bostäder	228 000 000 kr
Lokaler	1 631 000 kr

Lägenheter och lokaler

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

Lägenheternas fördelning är:

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

Lokalerna i fastigheten:

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

Föreningen är frivilligt momspliktig för några av lokalerna.

I föreningen finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

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

Uppgradering av befintligt APTUS-system	2026-27	Planerat
Byte till LED-armaturer i gemensamma utrymmen	2025-27	Planerat
Spolning av köksstammar	2025	Planerat
Ny golvbeläggning med klinkers i källaren på Ulfspargatan 11	2025	Planerat
Upprustning av den stora grillplatsen på gården	2025	Planerat
Ommålning av socklar och översyn/rengöring putsfasad	2024	Planerat
Genomgång och besiktning av träd nära fasad inne på gården	2024	Planerat
Installation av kameraövervakning i miljöhus och källargångar	2025	Slutfört
Breddning av parkeringsplatser på Sergelsgatan	2025	Slutfört
Obligatorisk OVK	2025	Slutfört
Genomgång och besiktning av träd nära fasad inne på gården	2024	Slutfört
Installation av IMD och solcellsanläggning (154kWp)	2023	Slutfört
Ommålning av samtliga trapphus	2022-23	Slutfört
Renovering och oljning av samtliga entrédörrar	2021	Slutfört
Installation av laddstolpar för elbil	2020	Slutfört
Justering och iordningställande av befintlig parkering	2020	Slutfört
Obligatorisk OVK	2018	Slutfört
Andra etapp av balkongsbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2017	Slutfört
Genomgång av ventilationssystem samt rengöring av ventilationskanaler	2017	Slutfört
Balkongbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2015	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Ulfspargatan 9K)	2013-15	Slutfört
Spolning köksstammar och byte av gjutjärnsböjar i källargång	2014	Slutfört
Omputsning av sockelgavel 11F (garantiåtgärd)	2014	Slutfört
Upprustning av gård med planteringar och belysning	2009-14	Slutfört
Ommålning av väggar och golv i källargångar	2012-13	Slutfört
Byggnation av nya källarförråd	2012-14	Slutfört
Byggnation av miljöhus med cykelrum och uteplats	2009-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Sergelsgatan 2K)	2012-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Ulfspargatan 9L)	2012	Slutfört
3 nya övernattningsrum med delad toalett och kök	2011-12	Slutfört
Omdränering runt fastigheterna	2009-10	Slutfört

3 nya uteplatser	2009-11	Slutfört
Byte av värmekulvert	2009-10	Slutfört
Installation av fiberlan	2009	Slutfört
4 nya tvättstugor & elektroniskt bokningssystem (webb/app/tavla)	2009-11	Slutfört
Omläggning av spillvattenledningar	2009-10	Slutfört
Byggnation av 3 nya lägenheter	2009-11	Slutfört
Byte av dagvattenledningar	2007-10	Slutfört
Byte entrédörrar samt porttelefon med nyckelbricka	2006-8	Slutfört
Ommålning trappuppgångar	2006-8	Slutfört
Omläggning av tak	2006-8	Slutfört
Putsning av fasad	2006-8	Slutfört
Elstambyte	2006-10	Slutfört
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006-8	Slutfört
Fönsterbyte	2006-8	Slutfört
Tilläggsisolering av vindar samt fasader	2006-8	Slutfört
Byggnation av gemensam grillplats	2005	Slutfört
Rörstambyte inklusive badrumsrenovering	2005	Slutfört

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året fick föreningen tillbaka en hyreslägenhet. Lägenheten var i stort renoveringsbehov och planerades att säljas orenoverad. På grund av dåligt marknadsläge avvaktar vi med försäljning och kommer istället att göra en lättare renovering för att därefter hyra ut den i väntan på framtida försäljning.

Under 2024 har en del oförutsedda kostnader uppstått i samband med några omfattande vattenskador i föreningens lägenheter och lokaler. I samband med dessa skador har vi passat på att totalrenovera objekten då försäkringen täcker stor del av kostnaderna.

Under 2025 rustades våra parkeringsplatser på Sergelsgatan upp. Arbetet bestod i breddning av platser, lagning av mur samt ny asfaltering.

Inkommande vatten till Sergelsgatan 2 byttes i samband med uppgrävning av parkeringen. I och med detta har nu samtliga hus nya inkommande vattenledningar.

Upprustning av vår stora grillplats på nedre gården pågår och kommer att vara färdig till sommaren.

För att få bukt med nedskräpning i miljöhus samt förhindra obehöriga att röra sig på Ulsparregatan 9 har kameraövervakning installerats under våren 2025. Detta är ett steg i vår ambition att sänka kostnaderna för sophantering och skapa en trivsamt miljö i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 197 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 294 medlemmar, under året skedde 24 st (14 st) överlåtelse av lägenheter samt upplåtelse av 0 st (0 st) lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 290 medlemmar.

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

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

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

Övrig information

Föreningen har en egen hemsida, www.brfsybagen.se. Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 59 (64) beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar. Under förutsättning att uthyrningen sköts utan anmärkningar skall ingen medlem vara tvungen att sälja lägenheten pga avslag på uthyrningen. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.

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

Föreningens ekonomi

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

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

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

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

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	10 164	9 920	9 397	9 424	9 158
Resultat efter finansiella poster	tkr	- 1 598	- 78	121	1 943	357
Soliditet *	%	67	68	68	64	60
Årsavgift bostadsrättsyta	kr/kvm	851	851	-	-	-
Årsavgift av total intäkt	%	64	68	-	-	-
Skuldsättning bostadsrättsyta	kr/kvm	6 832	6 832	6 524	7 827	9 111
Skuldsättning total yta	kr/kvm	6 278	6 278	-	-	-
Amortering	tkr	0	0	10 000	10 000	7 000
Sparande *	kr/kvm	117	288	-	-	-
Räntekänslighet *	%	8	8	-	-	-
Energikostnad *	kr/kvm	221	200	-	-	-

Förklaringar till ovan nyckeltal:

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

* Soliditet – Eget kapital dividerat med balansomslutning

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

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

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

Upplysning om förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Kostnad upplåtelse	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 631	38 749	-3 035	13 869	7 051	12 918	-78	120 105
Årets tillkommande	-	-	-	-	-	-	-	0
Avsättning till fond	-	-	-	-	689	-689	-	0
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	-178	178	-	0
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	-78	78	0
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	-1 598	-1 598
Vid årets slut	50 631	38 749	-3 035	13 869	7 562	12 329	-1 598	118 507

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	12 840 059 kr
Årets resultat	- 1 598 293 kr
Avsättning till fond för framtida underhåll enligt stadgarna	- 688 893 kr
Ianspråktagande från fond för året kostnader för underhåll	<u>178 183 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	10 731 056 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	10 731 056 kr
-------------------------	---------------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 164 432	9 919 832
Övriga intäkter		<u>682 500</u>	<u>196 714</u>
Summa rörelseintäkter		10 846 932	10 116 546
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-6 407 070	-4 535 618
Övriga rörelsekostnader	3	-1 650 272	-1 461 757
Personalkostnader	4	-301 217	-275 986
Avskrivning och nedskrivning av materiella		<u>-2 452 671</u>	<u>-2 356 343</u>
Summa rörelsekostnader		-10 811 230	-8 629 703
Rörelseresultat		35 702	1 486 843
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 841	42 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 705 836</u>	<u>-1 606 947</u>
Summa finansiella poster		-1 633 994	-1 564 587
Resultat efter finansiella poster		-1 598 293	-77 744
Resultat före skatt		-1 598 293	-77 744
Årets resultat		-1 598 293	-77 744

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 10	166 175 005	168 499 238
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	341 638	341 638
Installationer	7	<u>3 050 397</u>	<u>3 178 834</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		169 567 040	172 019 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		93 692	12 981
Övriga kortfristiga fordringar		131 228	165 756
Förutbetalda kostander och upplupna intäkter		<u>1 093 705</u>	<u>868 174</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 318 625	1 046 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6 211 332</u>	<u>4 754 556</u>
Summa kassa och bank		6 211 332	4 754 556
Summa omsättningstillgångar		7 529 957	5 801 467
Summa tillgångar		177 096 997	177 821 178

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		50 630 527	50 630 527
Kapitaltillskott		13 868 986	13 868 986
Upplåtelseavgift		35 714 395	35 714 395
Fond för yttre underhåll	8	<u>7 561 872</u>	<u>7 051 162</u>
Summa bundet eget kapital		107 775 780	107 265 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 329 349	12 917 803
Årets resultat		<u>-1 598 293</u>	<u>-77 744</u>
Summa fritt eget kapital		10 731 056	12 840 059
Summa eget kapital		118 506 837	120 105 129
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	35 500 000	35 500 000
Leverantörsskulder		1 178 102	727 136
Skatteskulder		20 615	25 307
Övriga skulder		16 904	18 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 874 539</u>	<u>1 445 389</u>
Summa kortfristiga skulder		38 590 160	37 716 049
Summa eget kapital och skulder		177 096 997	177 821 178

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Likvida medel vid årets början		4 754 556	3 190 976
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		35 702	1 486 843
Justeringar för avskrivningar	5,7	2 452 671	2 356 343
Erhållen ränta		71 841	42 361
Betald ränta		-1 788 561	-1 507 880
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändringar av kundfordringar		-80 711	246
Förändringar av kortfristiga fordringar		-191 003	-115 011
Förändringar av leverantörsskulder		450 966	-494 328
Förändringar av kortfristiga skulder		505 871	-532 101
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	5,7	0	-2 172 893
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av lägenheter		0	0
Upptagna lån	9	0	2 500 000
Amortering lån	9	0	0
Likvida medel vid årets slut		6 211 332	4 754 556

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 835 052	6 835 052
Årsavgifter lägenheter elförbrukning	448 887	353 583
Hyror lägenheter	1 184 226	1 104 976
Hyror lokaler	194 945	243 971
Hyror parkering inkl tillägg laddboxar	362 715	319 620
Bredband	335 101	342 402
Balkong	81 960	81 960
Andra handsavgift	347 700	299 715
Övernattningsslägenhet	92 600	95 800
Gästparkering	248 142	209 173
Fakturerade kostnader	0	0
Övriga ersättningar	33 104	33 580
	<u>10 164 432</u>	<u>9 919 832</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 162 382	1 067 478
Reparationer	2 079 756	423 516
Periodiskt underhåll	178 183	265 053
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	2 191 905	2 023 852
Tomträttsavgäld/Arrende	35 112	32 967
Försäkring	140 311	115 058
Bredband och kabel-TV	259 182	256 104
Kommunal avgift och fastighetsskatt	<u>360 240</u>	<u>351 589</u>
	<u>6 407 070</u>	<u>4 535 618</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Telefon och porto	21 855	19 670
Förbrukningsinventarier	26 963	0
Föreningskostnader	2 307	269
Revision och ekonomisk förvaltning	341 456	332 629
Teknisk förvaltning	626 673	613 770
Konsultarvoden	73 511	9 049
Medlemskap Bostadsrätterna	10 430	10 410
Juridiska kostnader	15 863	0
Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter	511 259	460 195
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	19 956	15 764
	<u>1 650 272</u>	<u>1 461 757</u>

Not 4 Personalkostnader

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

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 202	210 004
Sociala avgifter	72 015	65 982
	<u>301 217</u>	<u>275 986</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Utgående anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 085 326	-26 761 093
Årets avskrivningar	-2 324 233	-2 324 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 409 559</u>	<u>-29 085 326</u>
Utgående restvärde	166 175 005	168 499 238
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	17 670 003	17 670 003
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	104 532 000	104 532 000
Mark	<u>125 099 000</u>	<u>125 099 000</u>
	<u>229 631 000</u>	<u>229 631 000</u>
Bostäder	228 000 000	228 000 000
Lokaler	<u>1 631 000</u>	<u>1 631 000</u>
	<u>229 631 000</u>	<u>229 631 000</u>

Not 6 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	341 638	1 379 689
Årets inköp	0	2 172 893
Omklassificeringar till installation	0	-3 210 944
Utgående anskaffningsvärden	341 638	341 638

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

Not 7 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 210 944	0
Årets inköp/Omklassificering från pågående nyanläggning	0	3 210 944
Utgående anskaffningsvärden	3 210 944	3 210 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 109	0
Årets avskrivningar	-128 438	-32 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 547	-32 110
Utgående restvärde	3 050 397	3 178 834

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	7 051 162	6 627 322
Årets avsättning enligt stadgar	688 893	688 893
Ianspråktagande för årets åtgärder	-178 183	-265 053
Summa fond för yttre underhåll	7 561 872	7 051 162

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	3,300%	2025-04-28	2 500 000	0	2 500 000
Nordea	2,923%	2025-09-09	33 000 000	0	33 000 000
Nordea	1,220%	2029-06-20	20 000 000	0	20 000 000
Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig			55 500 000	0	55 500 000

Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering 0 0 0

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

Not 10 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>104 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	104 000 000	104 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Åsa Lind
Ordförande

Per Zachrisson
Sekreterare/kassör

Marcus Fors
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sybågen i Lunden för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sybågen i Lunden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER ZACHRISON

Underskrivare 1

Serienummer: ed62b2227dbcc3[...]9a450330fc043

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-06-05 12:53:37 UTC



ÅSA BIRGITTA LIND

Underskrivare 1

Serienummer: 08912dcc04ffbe[...]a8d65efb0d339

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-05 13:16:57 UTC



Jan Marcus Fors

Underskrivare 1

Serienummer: a2fa85e42a8ac9[...]66b967bfe079f

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-05 18:48:59 UTC



ANNA CHRISTIANSSON

Underskrivare 2

Serienummer: f01d4b3b48929b[...]bbff7deebcf94

IP: 83.191.xxx.xxx

2025-06-06 09:44:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.