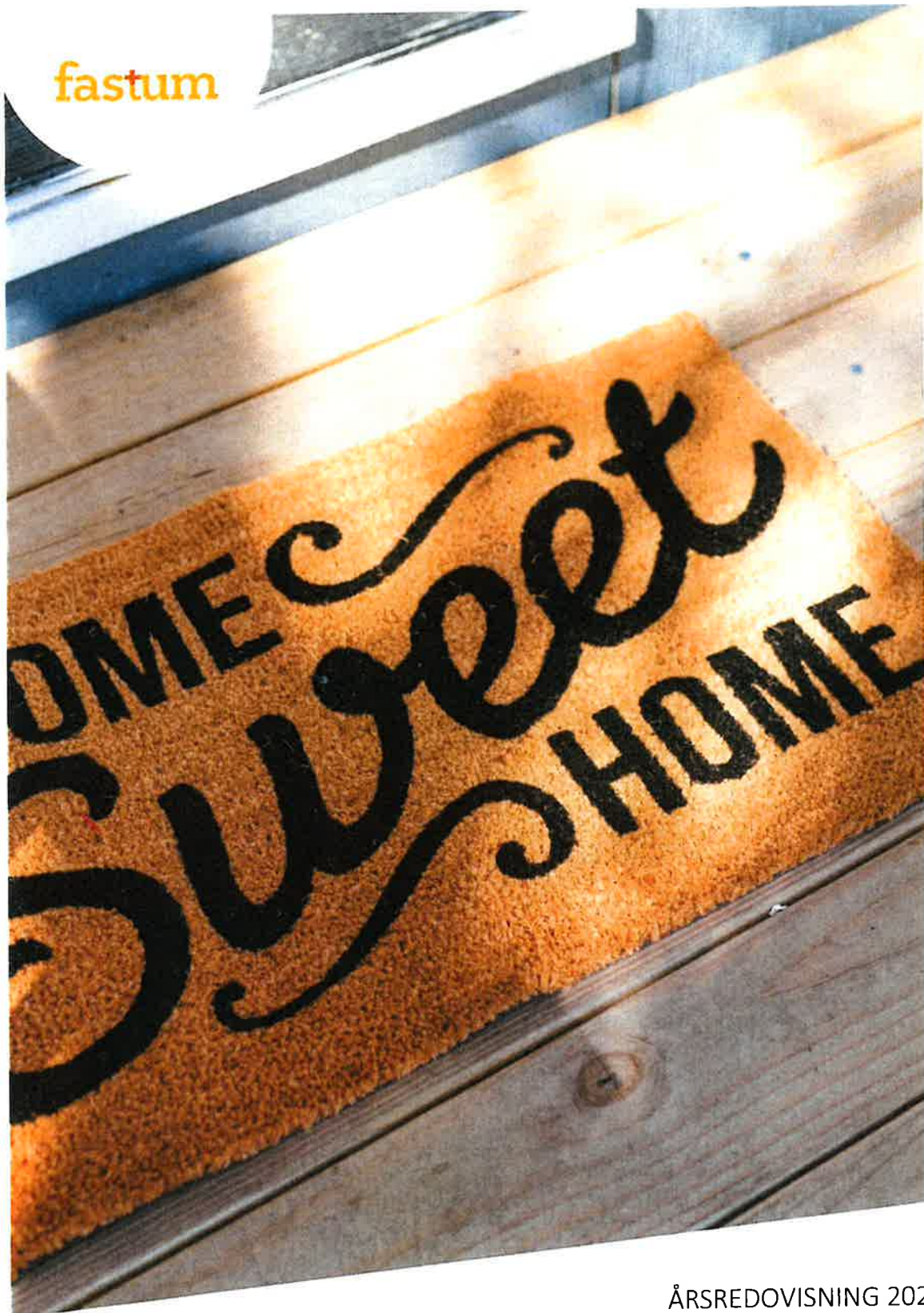


fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Lunden 4D

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lunden 4D, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 maj 1952.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten byggdes 1955 och består av 3 flerbostadshus. Den totala ytan är enligt taxeringsbeskedet 3 635 kvadratmeter, varav 3 422 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 213 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

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

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamma utrymmen:
Övernattningslägenhet

Fastighetsförsäkring

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Årsavgifter

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

Årsavgifterna höjdes 1/10 med 150:-/månad per lägenhet, genomsnittlig årsavgift var 690 kr/kvm.

Förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB avslutades per 2024-12-31 och ett nytt avtal har skrivits med Allt i Konsult AB. Fastighetsskötselavtal finns med MBA Fastighetsservice AB. Avtal för kabel-TV med Tele2 är uppsagt och ett nytt har tecknats med Telia gällande både TV och bredband över fiberanslutning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 27 februari 1958.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2024 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 23 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson, auktoriserad revisor, Forvis Mazars AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2018.

Valberedning

Styrelsen är valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder

	ÅR
Indragning av fiber i fastigheten	2024
Injustering värme, byte av termostater	2022
Relining stående stammar	2021
Byte belysning i tvättstugan	2021
Putsning av sockelfasad	2020
Planering av stamrenovering\relining	2020
Dragning av ny el samt ny belysning på vindar	2019
Renovering entrédörrar	2019
Byte av sopnischdörrar	2019
Målning av källarutrymmen	2019
Nyplantering av trädgård	2015
Målning av källarfönster	2015
Byte av förrädsdörrar / soprumsdörrar	2015
Renovering av gemensamhetslokalen samt övernattningslägenheten	2013
Div. markarbeten + relining mellan Bielkegatan 13, - Persgatan 14	2013
Relining, källarplan	2012
Renovering balkonger	2008
Omläggning tak	2008
Trapphus	2005
Dränering	2004
Trädgård nyanläggning	2004
Fönsterbyte	2004
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2000

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 74 (74) medlemmar fördelat på 64 lägenheter. Under året har 5 (9) medlemmar tillträtt samt 5 (8) medlemmar utträtt ur föreningen.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 (6) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 (5) andrahandsuthyrning. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas direkt till föreningen/styrelsen.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 520	2 487	2 372	2 370
Resultat efter finansiella poster	182	22	-254	-4 182
Soliditet (%)	35	34	34	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	2	1
Skuldsättning/kvm lägenhetsyta	2 977	2 983	2 988	2 813
Skuldsättning/kvm totalyta	2 803	2 808	0	0
Lån/taxeringsvärde vid årets slut	12	12	12	12
Fastighetens belåningsgrad, %	62	63	63	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	690	681	650	650
Elkostnad/kvm totalyta, kr	18	17	24	18
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	135	115	115	136
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	59	53	50	47
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	161	0	0
Räntekänslighet %	4	4	0	0
Årsavgifterna i % av totala rörelseint.	92	90	0	0
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	348	338	0	0

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	375 100	9 812 282	380 191	-4 997 209	21 514	5 591 878
Disposition av föregående års resultat:		-62 573	13 591	70 496	-21 514	0
Årets resultat					182 067	182 067
Belopp vid årets utgång	375 100	9 749 709	393 782	-4 926 713	182 067	5 773 945

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 926 713
årets vinst	182 067
	-4 744 646

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	261 243
ianspråk tas av yttre fond	-31 725
i ny räkning överföres	-4 974 164
	-4 744 646

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 519 931	2 487 285
Övriga rörelseintäkter		49 833	96 591
Summa rörelseintäkter		2 569 764	2 583 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 497 283	-1 628 703
Övriga externa kostnader	4	-296 138	-235 714
Personalkostnader	5	-216 444	-198 493
Avskrivningar		-166 385	-316 217
Summa rörelsekostnader		-2 176 250	-2 379 127
Rörelseresultat		393 514	204 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 300	11 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 747	-194 815
Summa finansiella poster		-211 447	-183 235
Resultat efter finansiella poster		182 067	21 514
Årets resultat		182 067	21 514

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		13 619 134	13 785 519
Summa materiella anläggningstillgångar	6	13 619 134	13 785 519
Summa anläggningstillgångar		13 619 134	13 785 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 113 312	1 088 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	102 957	88 186
Summa kortfristiga fordringar		1 216 269	1 176 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 564 393	1 332 413
Summa kassa och bank		1 564 393	1 332 413
Summa omsättningstillgångar		2 780 662	2 508 878
SUMMA TILLGÅNGAR		16 399 796	16 294 397

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	375 100	375 100
Uppskrivningsfond	9 749 709	9 812 282
Fond för yttre underhåll	393 782	380 191
Summa bundet eget kapital	10 518 591	10 567 573

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 926 713	-4 997 209
Årets resultat	182 067	21 514
Summa fritt eget kapital	-4 744 646	-4 975 695
Summa eget kapital	5 773 945	5 591 878

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 569 491	7 588 019
Summa långfristiga skulder		7 569 491	7 588 019

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 618 528	2 618 528
Leverantörsskulder		98 427	121 804
Skatteskulder		6 208	7 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	333 197	366 303
Summa kortfristiga skulder		3 056 360	3 114 500

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 399 796

16 294 397

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	182 067	21 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	166 385	316 217
Förändring skatteskuld/fordran	-1 657	-1 745

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

346 795 335 987

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-17 048	2 108
Förändring av kortfristiga skulder	-56 482	11 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 265	349 351

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-18 528	-18 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 528	-18 528

Årets kassaflöde

254 737 330 823

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 420 089	2 089 265
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 674 826	2 420 088

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-75 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 362 877	2 331 110
Hyror lokaler	78 094	73 316
P-plats och garage	56 160	56 160
Övriga objekt	5 400	5 450
Övernattnings-/gästlägenhet	11 400	8 250
Pantförskrivningsavgift	2 000	4 000
Överlåtelseavgift	4 000	9 000
	2 519 931	2 487 286

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	361 919	327 748
Snöröjning/sandning	44 746	62 324
Reparationer	86 690	82 458
Planerat underhåll	31 725	247 652
Fastighetsel	64 871	62 675
Uppvärmning	491 013	418 736
Vatten och avlopp	214 810	192 464
Avfallshantering	69 834	77 859
Försäkringskostnader	45 077	37 263
Kabel-TV	43 808	34 848
Försäkringsskador	0	74 137
Förbrukningsinventarier	400	4 776
Förbrukningsmaterial	675	4 476
Övriga kostnader	4 591	1 287
Bredband	37 124	0
	1 497 283	1 628 703

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	10 810	10 810
Fastighetsavgift	104 320	101 696
Telefoni	0	716
Porto	6 094	4 572
Föreningsgemensamma kostnader	2 499	2 770
Revisionsarvode	23 088	21 588
Ekonomisk förvaltning	87 624	86 749
Bankkostnader	1 188	594
Konsultarvoden	58 694	5 625
Övriga poster	1 796	594
	296 113	235 714

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	157 500
Sociala avgifter	44 544	40 993
	216 444	198 493

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadskomponenten Yttre anläggning färdigavskriven 2023

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 046 830	12 366 455
Redovisat värde mark	680 375	680 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 727 205	13 046 830
Ingående avskrivningar	-9 073 593	-8 819 949
Årets avskrivningar	-103 812	-253 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 177 405	-9 073 593
Ingående uppskrivningar byggnad och mark	9 812 281	9 874 854
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-62 573	-62 573
Utgående ackumulerande uppskrivningar	9 749 708	9 812 281
Utgående redovisat värde	14 299 508	13 785 518
Taxeringsvärden byggnader	37 730 000	37 730 000
Taxeringsvärden mark	49 351 000	49 351 000
	87 081 000	87 081 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 379	103
Övriga poster	500	500
Avräkningskonto förvaltare	1 110 433	1 087 676
	1 113 312	1 088 279

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	49 736	43 330
Förutbetald kabel-TV	10 400	9 272
Förutbetald jour/snöberedskap	11 327	11 857
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	23 727
Förutbetald bredband	31 494	0
	102 957	88 186

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	19 379	22 222
Handelsbanken	1 372 437	1 310 191
Konto hos ny förvaltare	172 577	0
	1 564 393	1 332 413

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 747389	2,57	2026-03-30	1 788 019	1 806 547
Stadshypotek 428036	2,69	2028-06-01	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek 658638	0,81	2024-03-30	0	2 600 000
Stadshypotek 671336	1,74	2031-06-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 789826	3,79	2027-09-01	600 000	600 000
Stadshypotek 934346	4,10	2025-01-02	2 600 000	0
Avgår kortfristig del			-2 618 528	-2 618 528
			7 569 491	7 588 019
Kortfristig del av skuld			2 618 528	2 618 528

Lånet som förfaller 2025-01-02 redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Den kortfristiga delen består även av amortering av lån 747389 på 18 528 kr.

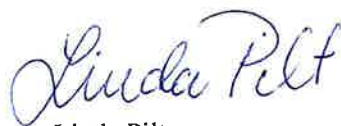
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	58 037	35 309
Fastighetsskötsel	0	27 827
El	16 843	15 935
Värme	62 157	59 996
Vatten och avlopp	17 880	16 913
Renhållning	4 277	5 332
Förutbetalda hyror och avgifter	172 577	187 008
Snöröjning/sandning	1 426	0
Reparationer	0	3 152
Snöröjning	0	14 831
	333 197	366 303

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 835 700	10 835 700
	10 835 700	10 835 700

Göteborg 2025-04-28



Linda Pilt
Ordförande



Björn Petersson



Gunilla Benson



Lasse Heikura

Min revisionsberättelse har lämnats 28 april 2025



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunden 4D för år 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunden 4D för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 28 april 2025



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor